

Årsredovisning 2023

Brf Saturnus 21

716419-1426



Välkommen till årsredovisningen för Brf Saturnus 21

Styrelsen upprättat härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 17



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Saturnus 21	Stockholm

Fastigheten byggdes 1991 och har värdeår 1994.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande avtal sträcker sig till och med 2030-09-02. Tomträttsavgälden är per 2023-12-31 på 1 391 250 kr och kommer från och med september 2024 öka till 1 467 000 kr/år.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1994

Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 5 929 kvm och 3 lokaler om 133 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 062 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
20 st	2 rum och kök
34 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök

Föreningen har två uthyrda affärslokaler med följande löptid:

Restaurang t.o.m. 2024-09-30

Spelbutik t.o.m. 2024-09-30

samt ett förråd som hyrs av restaurangen

Gemensamhetsutrymmen är bastu, festlokal, övernattningslägenhet, hobbyrum samt tre cykelrum.



Styrelsens sammansättning

Lisbeth Jonsson	Ordförande
Andreas Joffre Cederholm	Styrelseledamot
Gunnar Charles Hansen	Styrelseledamot
Lena Palmö	Styrelseledamot
Robert Bäcker	Styrelseledamot
Lena Charpentier	Suppleant
Yasmin Benlaib	Suppleant
Leonardo Salih Hamam	Suppleant

Valberedning

Mikael Ståhl
Mats Zakrisson

Firmateckning

Firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Per Gustafsson	Revisorspoolen Matsson & Co	Auktoriserad revisor
Patrick Honeth	Internrevisor	
Antonio Afonso	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av värmecentral
Installation av gemensam el
- 2022** ● Obligatorisk ventilationskontroll
Byte av kretskort till värmepump
- 2021** ● Utbyggnad av passersystem
Ny tvättmaskin i SPG4A
- 2020** ● Stamspolning
Ny ventilationsanläggning i en tvättstuga
- 2019** ● Ny hiss i SPG4A
Utbyggnad av passersystem

- 2018** ● Utbyggnad av passersystem
Värmepump, reparation
Installation av kollektivt bredband

Planerade underhåll

- 2024** ● Stamspolning
Byte av kylkomfortanläggning i affärslokal

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	FT Drift AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Söderdäcket, med en andel på 26%.

Samfälligheten förvaltar garaget Söderdäcket.

Övrig verksamhetsinformation

Värmecentralen byttes ut. Gemensam el med individuell mätning och debitering installerades i mars. Avloppet i festlokalen reparerades och nytt golv lades i köksdelen i denna lokal. Sortering av matavfall infördes. Fyra tvättmaskiner anslöts till varmvatten i energibesparande syfte. Armaturen i affärslokalen förnyades. Avloppsrör i taket med rostangrepp byttes ut i två förråd.

Föreningen lät genomföra en analys av energiinstallationerna som vägledning för framtida underhåll. Beslut fattades om installering av solpaneler.

En arbetsgrupp bildades för att studera möjligheter att utnyttja dolda tillgångar för att förstärka föreningens ekonomi. Målet är att lämna ett förslag till stämman år 2024.

Under ledning av trädgårdsgruppen genomfördes städdagar på gården vår och höst. Ett av träden, en acacia, som bedömdes vara i dåligt skick togs ner, dess rötter grävdes upp och rabatten förnyades.

Festkommittén ordnade den traditionella gårdsfesten i slutet av augusti samt adventsfika. Festen i augusti var tillika föreningens trettioårsfest.

Alla medlemmar informerades efter varje styrelsemöte om pågående verksamhet via ett informationsblad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat visade en förlust för år 2023 på 1965 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2022 som gav en vinst om 22 kkr.

Förlusten förklaras huvudsakligen av att föreningen lät installera en ny värmecentral med en direkt kostnad om 1200 kkr. Installationen bidrog även indirekt till årets höga kostnader för värmen, då värmepumpen långa tider var avstängd. Installationen av gemensam el var en engångskostnad som bidrar till lägre elkostnader i lägenheterna.

Föreningens enskilt största fasta kostnadspost är tomträttsavgälden, som enligt avtalet med Stockholms stad ökar med 100 kkr per år fram till 2024-2025 och sedan förväntas vara fast till 2030 på 1 467 kkr.

Lånen omsattes till rörlig ränta och årets stigande räntor ledde till ökade räntekostnader.

Det likviditetsmässiga underskottet från den löpande verksamheten var 1010 kkr under året jämfört med ett överskott på 1476 kkr föregående år. Se mer information i kassaflödesanalysen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

I samband med budgetarbetet 2024 beslutades att höja medlemmarnas avgifter med 10%.

Föreningen amorterar 400 kkr årligen på befintliga lån.

Förändringar i avtal

Ett nytt avtal tecknades med Hissbesiktningar i Sverige AB för den obligatoriska årliga hissbesiktningen. För styrning av porttelefonerna ingicks ett nytt avtal med LH Alarm. Ett avtal tecknades med Solvision AB för installation av solpaneler.

Övriga uppgifter

Genomfört underhåll och reparationer år 2023 Kostnad Kkr

Byte av värmecentral - 1 200

Installation av gemensam el (Slutbetalning) - 159

Nedtagning av träd - 75

Reparation i festlokalen - 29

Byte av armatur i affärslokalen - 32

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 397 688	5 309 500	4 754 785	4 673 256
Resultat efter fin. poster	-1 965 064	22 335	32 007	226 374
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	8 792 413	7 860 580	7 046 014	6 368 968
Taxeringsvärde	319 333 000	319 333 000	212 333 000	212 333 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	768	740	678	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,4	82,7	84,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 076	3 143	3 210	3 278
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 008	3 074	3 140	3 278
Sparande per kvm totalyta, kr	40	228	192	252
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	41	48	41
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	81	84	65
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	23	22	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	146	153	128
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,97	0,93	0,74	0,93
Räntekänslighet (%)	4,00	4,25	4,73	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 133 206 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	34 229 996	-	-	34 229 996
Fond, yttre underhåll	7 860 580	-	931 833	8 792 413
Direkt kapitaltillskott	25 000 000	-	-	25 000 000
Balanserat resultat	-4 942 914	22 335	-931 833	-5 852 413
Årets resultat	22 335	-22 335	-1 965 064	-1 965 064
Eget kapital	62 169 996	0	-1 965 064	60 204 933

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 852 413
Årets resultat	-1 965 064
Totalt	-7 817 476

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	931 833
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 178 589
Balanseras i ny räkning	-7 570 720
	-7 817 476

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 397 688	5 309 500
Övriga rörelseintäkter		-2	1
Summa rörelseintäkter		5 397 686	5 309 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-5 239 048	-3 722 017
Övriga externa kostnader	7	-221 700	-194 564
Personalkostnader	8	-170 838	-176 049
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 029 609	-1 013 688
Summa rörelsekostnader		-6 661 196	-5 106 318
RÖRELSERESULTAT		-1 263 509	203 183
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44 293	1 226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-745 848	-182 075
Summa finansiella poster		-701 554	-180 848
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 965 064	22 335
ÅRETS RESULTAT		-1 965 064	22 335

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	9	77 196 615	78 210 303
Installationer	10	196 319	0
Pågående projekt		0	63 650
Summa materiella anläggningstillgångar		77 392 934	78 273 953
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 392 934	78 273 953
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 436	10 087
Övriga fordringar		73 874	32 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	455 061	400 245
Summa kortfristiga fordringar		541 371	443 313
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 689 229	3 311 247
Summa kassa och bank		1 689 229	3 311 247
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 230 600	3 754 560
SUMMA TILLGÅNGAR		79 623 534	82 028 513

P

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 229 996	59 229 996
Fond för yttre underhåll		8 792 413	7 860 580
Summa bundet eget kapital		68 022 409	67 090 576
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 852 413	-4 942 914
Årets resultat		-1 965 064	22 335
Summa fritt eget kapital		-7 817 476	-4 920 580
SUMMA EGET KAPITAL		60 204 933	62 169 996
Avsättningar			
Avsättningar		10 790	10 790
Summa avsättningar		10 790	10 790
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	17 835 000	18 235 000
Summa långfristiga skulder		17 835 000	18 235 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	400 000	400 000
Leverantörsskulder		358 267	221 277
Skatteskulder		22 547	15 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	791 997	975 872
Summa kortfristiga skulder		1 572 811	1 612 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 623 534	82 028 513

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 263 509	203 183
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 029 609	1 013 688
	-233 900	1 216 871
Erhållen ränta	44 293	1 226
Erlagd ränta	-687 579	-179 874
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-877 186	1 038 224
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-98 058	-51 426
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-98 185	489 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 073 428	1 475 982
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-148 590	-63 650
Avyttring av finansiella tillgångar	0	3 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-148 590	-60 150
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 622 018	1 015 832
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 311 247	2 295 415
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 689 229	3 311 247

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Saturnus 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	10 %

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Belopp som förfaller till betalning inom ett år definieras i årsredovisningen som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 423 176	4 389 678
Hysesintäkter, lokaler	476 667	440 454
Hysesintäkter, p-platser	260 000	390 000
El	166 647	0
Övernattningsslägenhet/festlokal	58 100	67 800
Övriga intäkter	13 098	21 568
Summa	5 397 688	5 309 500

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	187 920	178 096
Övrigt	58 683	66 074
Besiktning och service	37 925	97 827
Städning	94 555	92 272
Trädgårdsarbete	96 587	41 894
Snöskottning	48 075	20 700
Summa	523 745	496 863

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	427 844	225 111
Planerat underhåll	1 178 589	348 870
Summa	1 606 433	573 981

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	386 808	247 856
Uppvärmning	612 766	492 792
Vatten	180 945	142 228
Sophämtning	160 683	148 099
Summa	1 341 202	1 030 975

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	93 166	82 849
Tomträttsavgälder	1 391 250	1 274 250
Övrigt	12 436	0
Kabel-TV/Bredband	96 722	94 326
Fastighetsskatt	174 094	168 774
Summa	1 767 668	1 620 199

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 989	5 250
Övriga förvaltningskostnader	78 988	45 572
Revisionsarvoden	25 236	22 316
Ekonomisk förvaltning	114 488	121 426
Summa	221 700	194 564

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	139 471	145 722
Övriga arvoden	0	56
Sociala avgifter	31 367	30 271
Summa	170 838	176 049

NOT 9, BYGGNAD

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 475 903	101 475 903
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101 475 903	101 475 903
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 265 600	-22 251 912
Årets avskrivning	-1 013 688	-1 013 688
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 279 288	-23 265 600
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	77 196 615	78 210 303
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	122 741 000	122 741 000
Taxeringsvärde mark	196 592 000	196 592 000
Summa	319 333 000	319 333 000

NOT 10, INSTALLATIONER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	224 346	224 346
Inköp	212 240	0
Utgående anskaffningsvärde	436 586	224 346
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-224 346	-224 346
Avskrivningar	-15 921	0
Utgående avskrivning	-240 267	-224 346
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	196 319	0

P

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 541	12 485
Försäkringspremier	32 462	28 230
Kabel-TV/Bredband	18 576	18 158
Tomträtt	339 750	312 750
Förvaltning	29 732	28 622
Summa	455 061	400 245

NOT 12, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-01-30	4,50 %	9 935 000	10 135 000
SEB	2024-10-28	4,57 %	8 300 000	8 500 000
Summa			18 235 000	18 635 000
Varav kortfristig del			400 000	400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 235 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga, d.v.s. den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 396	366 060
Fastighetsskötsel	9 469	9 074
Städning	7 283	6 979
El	61 939	21 096
Uppvärmning	102 484	100 782
Utgiftsräntor	80 076	21 807
Vatten	34 665	24 254
Förutbetalda avgifter/hyror	449 185	410 320
Beräknat revisionsarvode	15 500	15 500
Summa	791 997	975 872

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000

Underskrifter

Stockholm, 2024-04-05

Ort och datum



Lisbeth Jonsson
Ordförande



Andreas Joffre Cederholm
Styrelseledamot



Gunnar Charles Hansen
Styrelseledamot



Lena Palmö
Styrelseledamot



Robert Bäcker
Styrelseledamot

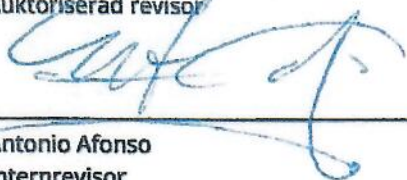
Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-08



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor



Patrick Honeth
Internrevisor



Antonio Afonso
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saturnus 21, org. nr 716419-1426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saturnus 21 avseende räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av resultatet för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorens ansvar. Vi har levt upp till vårt etiska ansvar i enlighet med gällande krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och för att den ger en rättvisande bild i enlighet med årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som bedöms vara nödvändig för att kunna upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentligen missvisande uppgifter.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Styrelsen upplyser vid behov om förhållanden som negativt kan påverka förmågan att fortsätta med verksamheten och att kunna utgå från antagande om fortsatt drift. Antagande om fortsatt drift görs dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Syftet med revisionen är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller väsentligen missvisande uppgifter samt att avge en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs i enlighet med ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka en missvisande uppgift i årsredovisningen. Missvisande uppgifter kan uppkomma till följd av oegentligheter, misstag eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar på grundval av årsredovisningen.

Vid utförande av revision i enlighet med ISA använder vi omdöme och intar ett skeptiskt förhållningssätt.

Därutöver

- identifierar och bedömer vi riskerna för uppkomst av missvisande uppgifter, utformar och vidtar granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än om orsaken är misstag eller fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skapar vi oss förståelse av den del av föreningens interna kontroll som är relevant för revisionen. Syftet är att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen i sig.

– utvärderar vi lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten i de styrelsens uppskattningar som görs i samband med upprättandet av årsredovisningen.

– tar vi ställning till lämpligheten av att styrelsen vid upprättandet av årsredovisningen utgår från antagande om fortsatt drift. Vi tar även ställning till om det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Finns sådana osäkerhetsfaktorer ska vi i revisionsberättelsen rikta uppmärksamhet mot de upplysningar i årsredovisningen som avser dessa faktorer. Är sådana upplysningar otillräckliga ska vi modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra ställningstaganden baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till avgivandet av revisionsberättelsen. Framtida händelser eller förhållanden kan medföra att föreningen då likväl inte längre kan fortsätta med sin verksamhet.

– utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och om denna återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi ska informera styrelsen bland annat om revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för genomförandet. Vi ska även informera om betydelsefulla iakttagelser som gjorts under revisionen, däribland iakttagna väsentliga brister i den interna kontrollen.

Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver revision av årsredovisningen har vi reviderat styrelsens förvaltning av föreningen under räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisoremas ansvar. Vi har levt upp till vårt etiska ansvar i enlighet med gällande krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling av föreningens förlust.

Styrelsen ansvarar vidare för föreningens organisation och för förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland an-

nat 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

Syftet med revisionen av förvaltningen 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 gentemot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgama.

Syftet med revisionen av förslaget till behandling av föreningens förlust är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs i enlighet med god revisions sed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föran-

leda ersättningsskyldighet gentemot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte vore förenligt med bostadsrättslagen.

Vid utförande av revision i enlighet med god revisions sed i Sverige använder vi omdöme och intar ett skeptiskt förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 behandling av föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 april 2024

Antonio Afonso



Patrick Honeth

Per Gustafsson

Auktoriserad revisor

