



# Årsredovisning 2017

Brf Saturnus 21

Org. 716419-1426

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Sankt Paulsgatan 4 A, 118 46 STOCKHOLM  
[styrelsen.saturnus21@gmail.com](mailto:styrelsen.saturnus21@gmail.com)  
[www.saturnus21.se](http://www.saturnus21.se)

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@agentiaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentiaforvaltning.se)  
[www.agentiaforvaltning.se](http://www.agentiaforvaltning.se)

20  
lek  
1/6  
S  
H  
B

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Saturnus 21 i Stockholms kommun förvärvades 1990.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sankt Paulsgatan 4 A samt Peter Myndes backe 18-22. Fastigheten byggdes 1991 och har värdeår 1994.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Saturnus 21 då föreningen inte äger marken utan arrenderar den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2010-09-03 och kostnaden är för närvarande 739 600 kr per år. Avtalet gäller till och med 2020-09-02.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 046 kvm, varav 5 920 kvm utgör lägenhetsyta och 126 kvm lokalyta.

### 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

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har två uthyrda affärslokaler samt ett förråd som hyrs av restaurangen.

**Gemensamhetsutrymmen** är bastu, festlokal, övernattningsrum och hobbyrum.

Brf Saturnus 21 är medlem i garagesamfälligheten Söderdäcket som äger och förvaltar ett garage. Föreningens andel är

26 % vilket innebär 37 garageplatser. Dessutom finns några motorcykel- och mopedplatser.

**Försäkring** har föreningen tecknat hos Nordeuropa Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2016, vilken sträcker sig till 2046. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Takarbeten	2013
Målning av trapphus	2013
Nya stengolv i portarna till PMB 18 och SPG 4A	2014
Reparationer av avloppsledningar i cykelrum samt i källare i SPG 4A	2015
Lagat sprickor på fasad PMB 18	2015
Nya tvättmaskiner och torkskåp	2016
Renovering och målning fasadsockel	2016
LED-belysning trapphus	2016
OVK	2016
Stampolning	2016

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen avtal med FT Drift AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1984-10-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1992-06-01. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-05-12. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "LAC", "AD", and "9/6".

**Föreningens skattemässiga** status är ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 110 stycken. Nyttillkomna medlemmar under året var 7. Antalet medlemmar som avgått under året var 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 111. Under året har 4 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-04-05, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Emmervall	ordförande
Lena Charpentier	vice ordförande
Sonja Asmundsson	styrelseledamot
Gunnar Hansen	styrelseledamot
Anette Danell	styrelseledamot
Catarina Thörngren	suppleant
Robert Bäcker	suppleant
Karin Öndemar	suppleant

Till **revisor** har KPMG Revisionsbyrå valts. Internrevisor, ordinarie Antonio Afonso, suppleant Kerstin Söderström.

**Valberedningen** består av Jan Söder, Maria Afonso och Rolf Strömgren. Valberedningen utser sammanställande inom gruppen.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Från och med mars 2017 har föreningen ett avtal med Suez för hämtning av återvinningsmaterial samt ett avtal med Stockholm Vatten för hämtning av

hushållssopor. Samtidig så gjordes en viss omorganisation av kärlen i soprummen för att underlätta sorteringen av återvinningsmaterial.

Den 1 maj 2017 bytte föreningen städbolag från Städpoolen till FTDrift som anlitar en underentreprenör.

Under våren 2017 skyddsmålades fasadens nedre del för att minska skadorna som saneringsvätskan orsakar då klotter tas bort.

Sommaren 2017 byttes värmeväxlare och expansionskärl till föreningens värmeanläggning i undercentralen (UC).

Ventilationsdon och kanaler rengjordes i lägenheter och allmänna utrymmen utifrån resultatet av den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som gjordes 2016. Rensningen utfördes under hösten 2017.

För att öka säkerheten i fastigheten installerades, hösten 2017, ett nytt passersystem till alla portar såväl från gatan som från gården samt till soprummen i fastigheten.

Nya mattor med föreningens logotype köptes in och placerades ut i trapphusen i november.

En större mängd trasiga takpannor har bytts ut under året.

**Föreningens resultat** för år 2017 är -463 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -1 089 kkr. Förändringen beror främst på att det planerade underhållet var ovanligt högt föregående år, pga tidigarelagda åtgärder.

Beslut har tagits om förändrade redovisningsprinciper avseende intäkten från Söderdäckets Samfällighetsförening (garaget). Den redovisas som intäkt först när den beslutats och inte som tidigare vid utbetalningen.

Det har beslutats att utbetalning av arvoden till styrelseledamöter, internrevisor och valberedning ska ske efter mandatperiodens slut, tidigare gjordes utbetalningen i december. Kostnaden redovisas först vid utbetalning. Föreningens enskilt största löpande kostnadsposter är kostnaden för tomträttsavgäld och räntekostnad för lånen.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 1 014 kkr, exkluderas dessa blir resultatet 551 kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Det likviditetsmässiga överskottet från den löpande verksamheten under året var 937 kkr se mer information i Kassaflödesanalysen.

Styrelsen har planerat att använda föreningens likviditetsöverskott till en extra amortering av lån under 2018.

Genomfört underhåll och reparationer år 2017	Kostnad kkr
Nytt passersystem	347
Rensning efter OVK	169
Byte värmeväxlare/expansionskärl värmeanläggning	109
Renovering soprum SPG 4A	64
Översyn tak och hängrännor samt byte trasiga takpannor	21
Diverse reparationer	215
<b>Totalt</b>	<b>925</b>

**Planerat underhåll** av föreningens fastighet beräknas till 385 kkr de kommande två åren. Till det planerade underhållet avsätts medel årligen till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Betongplattorna på föreningens innergård måste på vissa ställen tvättas eller bytas ut, vilket kommer att ske successivt.

Föreningen har under 2016 bytt ut merparten av tvättstugemaskinerna, kvarstår torktumlare och manglar som byts ut efter hand.

Styrelsen har undersökt om det var ekonomiskt lönsamt att byta ut värmepump och värme-central innan de var uttjänta. Värmecentralen har renoverats under året. Enligt sakkunniga finns det ingen anledning att byta värmepumpen förrän den slutar fungera.

Planerad åtgärd	År	Kostnad kkr
Successivt byte plattor innergård	2018	12
Utbyggnad passersystem	2018	145
Byte av tvättstugemaskiner	2018	123
Successiv elservice	2018	20
Stamspolning	2019	85

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "S", "LHC H", and "JF".

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>34 229 996</b>	<b>25 000 000</b>	<b>4 116 359</b>	<b>228 480</b>	<b>-1 088 847</b>	<b>62 485 988</b>
<b>Resultatdisp enl stämman:</b>						
Avsättning till yttre fond			1 369 000	-1 369 000		0
Ianspråktagande yttre fond			-1 095 689	1 095 689		
Balanseras i ny räkning				-1 088 847	1 088 847	0
Årets avsättning yttre fond			1 337 650	-1 337 650		
Årets resultat					-462 956	-462 956
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 229 996</b>	<b>25 000 000</b>	<b>5 727 320</b>	<b>-2 471 328</b>	<b>-462 956</b>	<b>62 023 032</b>

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, kkr	4 412	4 565	4 641	4 719	4 859
Resultat efter finansiella poster, kkr	-463	-1 089	-252	-115	-678
Soliditet, %	72,5	72,6	72,6	72,5	72,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	678	678	678	678	678
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 802	3 856	3 910	3 964	4 018
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	5 773	5 773	5 773	5 773	5 773
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,23	2,23	2,29	2,08	2,89
Fastighetens belåningsgrad, % **	27,1	27,1	27,2	27,2	27,3

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

<b>Förslag till behandling av föreningens resultat:</b>	
Balanserat resultat	-2 471 328
Årets resultat	-462 956
	<hr/>
	-2 934 284
<b>Styrelsen föreslår att:</b>	
Ur yttre fond ianspråktagas	-625 245
I ny räkning överföres	-2 309 039
	<hr/>
	-2 934 284

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

*(Handwritten signatures and initials)*

## RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 412 291	4 565 021
Övriga rörelseintäkter		1 600	-10 000
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>4 413 891</b>	<b>4 555 021</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-3 193 198	-3 729 485
Övriga externa kostnader	4	-159 866	-177 226
Personalkostnader	5	-3 089	-145 481
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 013 688	-1 079 037
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 369 841</b>	<b>-5 131 229</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>44 050</b>	<b>-576 208</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4	105
Räntekostnader		-507 010	-512 744
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-507 006</b>	<b>-512 639</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-462 956</b>	<b>-1 088 847</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-462 956</b>	<b>-1 088 847</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

# BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	83 278 743	84 292 431
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>83 278 743</u>	<u>84 292 431</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag		3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 282 243</b>	<b>84 295 931</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		15 618	20 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	231 118	243 329
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>246 736</u>	<u>263 643</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 077 356</b>	<b>1 460 722</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 324 092</b>	<b>1 724 365</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 606 335</b>	<b>86 020 296</b>

7  
E  
H  
K  
O



# BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	59 229 996	59 229 996
Yttre fond	5 727 320	4 116 359
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>64 957 316</b>	<b>63 346 355</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-2 471 328	228 480
Årets resultat	-462 956	-1 088 847
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 934 284</b>	<b>-860 367</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>62 023 032</b>	<b>62 485 988</b>
<b>Avsättningar</b>		
Avsättningar	10 524	10 524
<b>Summa avsättningar</b>	<b>10 524</b>	<b>10 524</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8.11	
Skulder till kreditinstitut	22 225 000	22 545 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>22 225 000</b>	<b>22 545 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	320 000	320 000
Leverantörsskulder	121 862	85 972
Aktuell skatteskuld	10 064	6 492
Övriga skulder	9 351 000	67 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 544 853	499 129
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 347 779</b>	<b>978 784</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>85 606 335</b>	<b>86 020 296</b>

2/8  
11  
19 itc  
0/6

## KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	44 050	-576 208
Avskrivningar	1 013 688	1 079 037
Erhållen ränta mm	4	105
Erlagd ränta	-507 010	-512 744
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>550 732</b>	<b>-9 810</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	16 907	-44 818
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	35 890	-26 838
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	333 105	39 722
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>936 634</b>	<b>-41 744</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-320 000	-320 000
Uttag inre reparationsfond	0	-128 035
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-320 000</b>	<b>-448 035</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>616 634</b>	<b>-489 779</b>
Likvida medel vid årets början	1 460 722	1 950 501
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 077 356</b>	<b>1 460 722</b>

*Handwritten notes:*  
a  
Su  
K  
lex  
7/6

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år förutom att intäkten från Söderdäckets Samfällighetsförening samt kostnaden för arvoden förskjuts framåt ett år.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1%, 100 år

#### **Fastighetsskatt/fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Från och med i år görs avsättningen direkt. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll görs genom omföring efter beslut på stämman.

#### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	4 021 200	4 020 980
	Hyresintäkt lokaler	356 109	352 615
	Intäkter garage	0	156 000
	Övernattningsslägenhet/föreningslokal	29 175	24 568
	Övriga intäkter	5 807	10 858
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>4 412 291</b>	<b>4 565 021</b>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a circled 'B', 'L', and 'K', and a signature 'LKE'.

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Fastighetsskötsel	188 350	121 429
	Fastighetsel	262 614	283 815
	Fjärrvärme	320 877	343 472
	Vatten	134 218	114 968
	Sophämtning	127 300	160 452
	Tomträttsavgälder	739 600	739 600
	Reparationer och underhåll	924 893	1 385 435
	Kabel-tv	20 602	20 224
	Fastighetsförsäkring	40 267	37 209
	Fastighetsskatt	136 630	133 058
	Städ	115 687	190 071
	Övriga driftkostnader	182 160	199 752
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 193 198</b>	<b>3 729 485</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kameral förvaltning, grundavtal	97 652	95 036
	Revisionsarvode	15 000	18 388
	Kostnad för medlemsmöten/årsmöte	9 392	18 685
	Serviceavg till brf-organisation	6 510	6 510
	Konsultarvoden	0	11 875
	Övriga externa kostnader	31 312	26 732
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>159 866</b>	<b>177 226</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Styrelsearvoden	2 655	111 502
	Arvode till valberedning	0	2 641
	Arvode till intern revisor	0	3 388
	Sociala avgifter	434	27 950
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>3 089</b>	<b>145 481</b>

Arvode och sociala avgifter avser år 2016.

*Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'AB' and some illegible scribbles.*

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	102 021 090	102 021 090		
	Försäljningar/utrangeringar	-109 668	0		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 911 422	102 021 090		
	Ingående avskrivningar	-17 728 659	-16 649 622		
	Försäljningar/utrangeringar	109 668	0		
	Årets avskrivningar	-1 013 688	-1 079 037		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 632 679	-17 728 659		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>83 278 743</b>	<b>84 292 431</b>		
	Redovisat värde byggnader	83 278 743	84 292 431		
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>83 278 743</b>	<b>84 292 431</b>		
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	160 669 000 74 229 000	160 669 000 74 229 000		
<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Försäkring	10 069	9 501		
	Tomträttsavgäld	184 900	184 900		
	Kabel-TV	5 235	5 148		
	Övr förutbet kostn o uppl int	30 914	43 780		
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>231 118</b>	<b>243 329</b>		
<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Amortering inom 2 till 5 år	1 280 000	1 280 000		
	Amortering efter 5 år	20 945 000	21 265 000		
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>22 225 000</b>	<b>22 545 000</b>		
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering</b>	<b>Skuld per</b>
				<b>2018</b>	<b>2017-12-31</b>
	Stadshypotek	2018-07-30	3,25	120 000	11 410 000
	Stadshypotek	2019-01-30	1,90	200 000	11 135 000
	<b>Summa</b>			<b>320 000</b>	<b>22 545 000</b>
	<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>320 000</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>22 225 000</b>

*Handwritten notes:*  
 2  
 K S  
 10 ACC  
 08

## NOTER

Not 9	Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Övriga skulder	0	3 759
	Skatt & sociala avg	0	63 432
	Söderdäckets SFF	351 000	0
	<b>Summa övriga skulder</b>	<b>351 000</b>	<b>67 191</b>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	354 481	366 259
	Upplupna räntekostnader	22 084	22 481
	Fjärrvärme	45 750	41 466
	El	53 804	51 923
	Revision	17 000	17 000
	Fastighetsskötsel	48 705	0
	Övriga upplupna kostnader	3 029	0
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>544 853</b>	<b>499 129</b>

### Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>

Stockholm 2018-03-05

  
Jan Emmervall

  
Sonja Asmundsson


  
Lena Charpentier

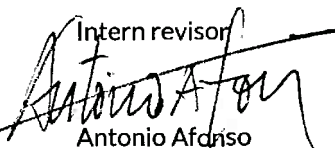
  
Anette Danell

  
Gunnar Hansen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/3 2018.

KPMG AB

  
Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

Intern revisor  
  
Antonio Afonso

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saturnus 21 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Saturnus 21 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 trygghande 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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.

Solna den 12 mars 2018

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Antonio Afonso  
Förtroendevald revisor