



Årsredovisning 2016

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
www.saturnus21.se

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

kr
S
ke 0/6

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 hyr 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 StP 4A	2014
Reparationer av avloppsledningar i cykelrum samt i källare i StP 4A	2015
Lagat sprickor på fasad PMB 18	2015

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat 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.

Föreningens skattemässiga status är ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

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

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-04-06, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Emmervall	ordförande
Sonja Asmundsson	sekreterare
Gunnar Hansen	styrelseledamot
Lena Charpentier	styrelseledamot
Anette Danell	styrelseledamot
Catarina Thörngren	suppleant
Yvonne Dahl	suppleant

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

Valberedningen består av Jan Söder, Maria Afonso och Rolf Strömngren. Valberedningen utser sammankallande 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

Vid årsskiftet tillträdde FT Drift AB som föreningens **nya fastighetsförvaltare**. Företaget är beläget i föreningens omedelbara närhet.

Under året har en ny **underhållsplan** tagits fram som sträcker sig fram t o m år 2046. Underhållsplanen ger föreningen en bra översikt för framtida kostnader och underhållsåtgärder.

Under våren 2016 gjordes en **brandskyddsinventering** och styrelsen åtgärdar bristerna som framkom vid inventeringen.

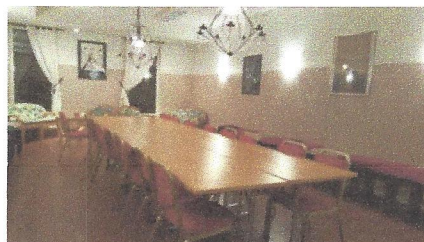
Samtliga avloppsrör **spolades** under våren 2016.

Alla **tvättmaskiner** och torkskåp är utbytta och det återstår nu endast torktumlare och manglar från den ursprungliga tvättstugeinredningen.

Fastigheten är ofta utsatt för klotter och saneringsvätskorna tär på fasaden. Under hösten 2016 målades nedre delen av **fasaden**.

All belysning i fastighetens allmänna utrymmen har bytts till LED-belysning. Merparten är rörelsestyrd.

Obligatorisk ventilationskontroll (**OVK**) genomfördes i november 2016.



Köksdelen i **festlokalen** har renoverats.

Föreningens resultat för år 2016 är -1 089 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -252 kkr. Förändringen beror främst på genomförda åtgärder som framgår nedan.

Föreningens enskilt största löpande kostnadsposter är kostnaden för tomträtsavgäld och räntekostnad för lånen.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 1 079 kkr, exkluderas dessa blir resultatet -10 kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Det likviditetsmässiga underskottet från den löpande verksamheten under året var 42 kkr.

Genomfört underhåll och reparationer år 2016	Kostnad kkr
Upprättande av underhållsplan	37
Nya tvättmaskiner och torkskåp	307
Renovering/målning fasadsockel	365
LED-belysning	336
OVK	51
Stamspolning	81
Rengöring entrégolv SPG4A och PMB18	26
Delvis nytt kök i festlokalen	26
Vibrationsmätning inkl. protokoll	20
Brandskyddsinventering	12
Diverse mindre reparationer	124
Totalt	1 385

Planerat underhåll av föreningens fastighet beräknas till 1 085 kkr de kommande tre 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.

Ventilationssystemet kommer att rensas med utgångspunkt från OVK som genomfördes under 2016.

Då föreningen har haft intrång av obehöriga i fastigheten beslutade styrelsen att tidigarelägga inköp och installering av ett nytt passersystem.

Styrelsen undersöker om det är ekonomiskt lönsamt att byta ut värmepump och värmecentral innan de är uttjänta.

En fuktfläck i taket i portalen beror på att regn och smältvatten tränger ner mellan balkongplattorna och orsakar fuktskador i undertakskonstruktionen vilket kommer att åtgärdas under 2017.

Planerad åtgärd	År	Kostnad kkr
Nytt passersystem	2017	225
Rensning av ventilationskanaler	2017	75
Ev. byte av värmepump	2017	350
Ev. byte av värmecentral	2017	350
Stamspolning	2019	85

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'H' and 'S'.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 229 996	25 000 000	3 675 035	922 111	-252 307	63 574 835
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			441 324	-441 324		0
Balanseras i ny räkning					252 307	252 307
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat				-252 307	-1 088 847	-1 341 154
Belopp vid årets utgång	34 229 996	25 000 000	4 116 359	228 480	-1 088 847	62 485 988

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, kkr	4 565	4 641	4 719	4 859
Resultat efter finansiella poster, kkr	-1 089	-252	-115	-678
Soliditet, %	72,7	72,6	72,5	72,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	678	678	678	678
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 856	3 910	3 964	4 018
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	5 773	5 773	5 773	5 773
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,23	2,29	2,08	2,89
Fastighetens belåningsgrad, % **	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

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	228 480
Årets resultat	-1 088 847
	<hr/>
	-860 367
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	-1 369 000
Ur yttre fond ianspråk tas	1 095 689
I ny räkning överföres	-587 056
	<hr/>
	-860 367

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.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 565 021	4 640 675
Övriga rörelseintäkter		-10 000	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		4 555 021	4 640 675
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 729 485	-3 000 344
Övriga externa kostnader	4	-177 226	-198 496
Personalkostnader	5	-145 481	-141 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 079 037	-1 017 387
Summa rörelsens kostnader		-5 131 229	-4 357 380
Rörelseresultat		-576 208	283 295
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		105	163
Räntekostnader		-512 744	-535 765
Summa finansiella poster		-512 639	-535 602
Resultat efter finansiella poster		-1 088 847	-252 307
Årets resultat		-1 088 847	-252 307

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	84 292 431	85 371 468
Summa materiella anläggningstillgångar		84 292 431	85 371 468
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		84 295 931	85 374 968
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		0	1 018
Övriga fordringar		20 314	7 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	243 329	211 140
Summa kortfristiga fordringar		263 643	219 843
Kassa och bank		1 460 722	1 950 501
Summa omsättningstillgångar		1 724 365	2 170 344
SUMMA TILLGÅNGAR		86 020 296	87 545 312

K
6
S
H


BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	59 229 996	59 229 996
Yttre fond	4 116 359	3 675 035
Summa bundet eget kapital	63 346 355	62 905 031
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	228 480	922 111
Årets resultat	-1 088 847	-252 307
Summa fritt eget kapital	-860 367	669 804
Summa eget kapital	62 485 988	63 574 835
Avsättningar		
Avsättningar	10 524	138 559
Summa avsättningar	10 524	138 559
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	22 545 000	22 865 000
Summa långfristiga skulder	22 545 000	22 865 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	320 000	320 000
Leverantörsskulder	85 972	112 810
Aktuell skatteskuld	6 492	0
Övriga skulder	67 191	61 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 499 129	472 901
Summa kortfristiga skulder	978 784	966 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	86 020 296	87 545 312

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-576 208	283 295
Avskrivningar	1 079 037	1 017 387
Erhållen ränta mm	105	162
Erlagd ränta	-512 744	-535 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-9 810	765 079
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-44 818	2 629
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-26 838	86 970
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	39 722	45 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-41 744	900 471
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-320 000	-320 000
Uttag inre reparationsfond	-128 035	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-448 035	-320 000
Förändring av likvida medel	-489 779	580 473
Likvida medel vid årets början	1 950 501	1 370 028
Likvida medel vid årets slut	1 460 722	1 950 501



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.

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

Tvättstugan har tidigare skrivits av med 5% men har under 2016 skrivits av i sin helhet.

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 1 268 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	4 020 980	4 005 228
	Hyresintäkt lokaler	352 614	342 747
	Intäkter garage	156 000	260 000
	Övernattningsslägenhet/föreningslokal	24 568	17 578
	Övriga intäkter	10 859	15 122
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 565 021	4 640 675

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetskötsel	121 429	132 301
	Fastighetsel	283 815	279 800
	Fjärrvärme	343 472	322 924
	Vatten	114 968	82 260
	Sophämtning	160 452	172 677
	Tomträttsavgälder	739 600	739 600
	Reparationer och underhåll	1 385 435	743 008
	Kabel-tv	20 224	20 212
	Fastighetsförsäkring	37 209	35 753
	Fastighetskatt	133 058	125 548
	Städ	190 071	182 251
	Övriga driftkostnader	199 752	164 010
	Summa driftkostnader	3 729 485	3 000 344
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Kameral förvaltning, grundavtal	95 036	97 732
	Revisionsarvode	18 388	14 938
	Kostnad för medlemsmöten/årsmöte	18 685	40 478
	Serviceavg till brf-organisation	6 510	9 010
	Konsultarvoden	11 875	0
	Övriga externa kostnader	26 732	36 338
	Summa övriga externa kostnader	177 226	198 496
Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	111 502	114 015
	Arvode till valberedning	2 641	964
	Arvode till intern revisor	3 388	3 388
	Sociala avgifter	27 950	22 786
	Summa personalkostnader	145 481	141 153

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	102 021 090	102 021 090
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 021 090	102 021 090
	Ingående avskrivningar	-16 649 622	-15 632 235
	Årets avskrivningar	-1 079 037	-1 017 387
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 728 659	-16 649 622
	Utgående redovisat värde	84 292 431	85 371 468
	Redovisat värde byggnader	84 292 431	85 371 468
	Summa redovisat värde	84 292 431	85 371 468

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	160 669 000	147 108 000
varav byggnader:	74 229 000	74 932 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	9 501	8 179
	Tomträttsavgäld	184 900	184 900
	Kabel-TV	5 148	5 056
	Övr förutbet kostn o uppl int	43 780	13 005
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	243 329	211 140

Not 8	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 280 000	1 280 000
	Amortering efter 5 år	21 265 000	21 585 000
	Summa långfristiga skulder	22 545 000	22 865 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Stadshypotek	2018-07-30	3,25	120 000	11 530 000
Stadshypotek	2019-01-30	1,90	200 000	11 335 000
Summa			320 000	22 865 000
Avgår kortfristig del				320 000
Summa långfristiga skulder				22 545 000

ik
10
L
Re
H

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	366 259	346 642
	Upplupna räntekostnader	22 481	22 109
	Fjärrvärme	41 466	34 465
	El	51 923	46 437
	Övriga upplupna kostnader	17 000	23 248
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	499 129	472 901

Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
	Summa ställda säkerheter	45 000 000	45 000 000

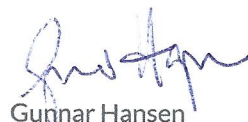
Stockholm 2017- 03 -27


Jan Emmervall


Sonja Asmundsson


Lena Charpentier


Anette Danell


Gunnar Hansen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2017.

KPMG AB


Jan-Ove Brandt

Internrevisor


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 2016.

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 2016 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 upp-lyser, 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 revisionslagen 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 2016 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 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.

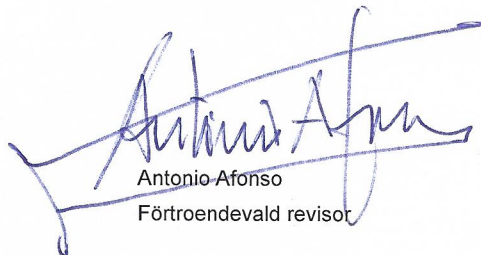
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god 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 revisorers 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.

Solna den 20 mars 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Antonio Afonso
Förtroendevald revisor