



Årsredovisning 2018

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 Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 stad 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 stad.

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 med följande löptid:

Restaurang t.o.m. 2021-09-30
Spelbutik t.o.m. 2021-09-30
samt ett förråd som hyrs av restaurangen.

Gemensamhetsutrymmen är bastu, festlokal, övernattningslägenhet och hobbyrum.

Brf Saturnus 21 är medlem i garagesamfälligheten Söderdäcket som äger och förvaltar ett garage. Föreningens andel är 26 % vilket innebär 38 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 två entréer	2014
Lagat sprickor på fasad PMB18	2015
Reparation vissa avloppsledningar	2015
Nya tvättmaskiner och torkskåp	2016
Renovering/målning fasadsockel	2016
LED-belysning trapphus	2016
OVK	2016
Stamspolning	2016
Rensning efter OVK	2017
Nytt passersystem	2017
Byte värmväxlare värmeanläggning.	2017

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-10-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1992-06-01. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-06-05. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

3

AD
KEE
RS

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 0. Antalet medlemmar som avgått under året var 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 109. Under året har inga överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-11, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lena Charpentier	ordförande
Karin Hjorth Öndemar	ledamot
Gunnar Hansen	ledamot
Anette Danell	ledamot
Robert Bäcker	ledamot
Catarina Thörngren	suppleant
Philip Werner	suppleant
Kaj Huggare	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 förvaltningen av föreningens fastighet. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har i början av året arbetat fram en ny hemsida, som lanserades i samband med föreningens årsmöte i april.

Ett av föreningens lån omsattes under sommaren och i samband med det gjordes en extra amortering om drygt 1 mkr. I slutet av året omförhandlades även lånet med förfall i januari

2019 till ny bindningstid på 4 år och en ränta om 1,10%.

Föreningen har i början av hösten installerat kollektiv bredbandsuppkoppling via Stockholms Stadsnät med hastighet 1000/1000 som ingår i medlemmarnas avgift. Även wifi finns nu installerat i både festlokalen och övernattningslägenheten.

I samband med renovering av vår grannfastighet, som nu hyrs av Statens Fastighetsverk, gjordes en del åverkan på växterna på vår innergård. Fastighetsägaren har under hösten återställt merparten av detta och ska slutföra arbetet under våren.

Övernattningslägenheten fick en allmän uppfräschning i november med bland annat ett nyinlagt golv.

Föreningen har i slutet av året påbörjat en mindre utbyggnad av passersystemet till merparten av gemensamma utrymmen för att minska medlemmarnas nyckelhantering och öka säkerheten.

Föreningens resultat för år 2018 var en vinst om 239 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som visade en förlust om -463 kkr. Förändringen beror främst på minskade kostnader för planerat underhåll och minskade räntekostnader, men även på förskjutningen av garageintäkter och kostnader för arvoden.

Föreningens enskilt största kostnadspost är tomträttsavgälden.

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

Det likviditetsmässiga överskottet från den löpande verksamheten var 1 081 kkr under året jämfört med 937 kkr föregående år. Föreningens likviditetsöverskott har använts till en extra amortering om drygt 1 mkr, varför föreningen visar ett negativt kassaflöde. Se mer information i Kassaflödesanalysen.

I samband med budgetarbetet under hösten beslutades om oförändrade avgifter för år 2019.

AD
HR
RB
H

Värmecentralen renoverades föregående år och värmepumpen detta år. Det finns, enligt sakkunniga, ingen anledning att byta ut värmepumpen förrän den slutar fungerar.

Genomfört underhåll och reparationer år 2018	Kostnad kkr
Utbyggnad av passersystem	82
Installation kollektivt bredband	22
Värmepump	87
Låssystem	68
Hissar	91
Klottersanering	36
Takpannor och hängrännor	17
Diverse reparationer	168
Totalt	571

B

Planerat underhåll av föreningens fastighet beräknas till 1 658 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.

Föreningen har haft en hel del driftsstopp i en av hissarna under hösten, varför den kommer att bytas ut under 2019.

Planerad åtgärd	År	Kostnad kkr
Utbyte 2 st torktumlare	2019	123
Utbyte 1 st hiss	2019	625
Stamspolning	2020	85
Utbyte 2 st torktumlare	2020	125
Värmecentral/värmepump	2020	700

hec
RB

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	34 229 996	25 000 000	5 727 320	-2 471 328	-462 956	62 023 032
Resultatdisp enl stämman:						
Ianspråktagande yttre fond			-625 245	625 245		
Balanseras i ny räkning				-462 956	462 956	
Årets resultat					238 598	238 598
Belopp vid årets utgång	34 229 996	25 000 000	5 102 075	-2 309 039	238 598	62 261 629

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	4 775	4 412	4 565	4 641	4 719
Resultat efter finansiella poster, Kkr	238	-463	-1 089	-252	-115
Soliditet, %	73,9	72,5	72,6	72,6	72,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	678	678	678	678	678
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 556	3 802	3 856	3 910	3 964
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	5 773	5 773	5 773	5 773	5 773
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,78	2,23	2,23	2,29	2,08
Fastighetens belåningsgrad, % **	25,6	27,1	27,1	27,2	27,2

* 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	-2 309 039
Årets resultat	238 598
	<hr/>
	-2 070 441
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 244 500
Ur yttre fond ianspråk tas	-103 611
I ny räkning överföres	-3 211 330
	<hr/>
	-2 070 441

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.

3

AD
MC
RB

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 774 781	4 412 291
Övriga rörelseintäkter		4 600	1 600
Summa rörelsens intäkter m.m.		4 779 381	4 413 891
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 800 199	-3 193 198
Övriga externa kostnader	4	-163 879	-159 866
Personalkostnader	5	-174 545	-3 089
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 013 688	-1 013 688
Summa rörelsens kostnader		-4 152 311	-4 369 841
Rörelseresultat		627 070	44 050
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	4
Räntekostnader		-388 472	-507 010
Summa finansiella poster		-388 472	-507 006
Resultat efter finansiella poster		238 598	-462 956
Årets resultat		238 598	-462 956

2)

AS
KCC
RB

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	82 265 055	83 278 743
Summa materiella anläggningstillgångar		82 265 055	83 278 743
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		82 268 555	83 282 243
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 218	0
Övriga fordringar		17 060	15 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	237 842	231 118
Summa kortfristiga fordringar		260 120	246 736
Kassa och bank		1 697 863	2 077 356
Summa omsättningstillgångar		1 957 983	2 324 092
SUMMA TILLGÅNGAR		84 226 538	85 606 335

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 229 996	59 229 996
Yttre fond		5 102 075	5 727 320
Summa bundet eget kapital		64 332 071	64 957 316
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 309 039	-2 471 328
Årets resultat		238 598	-462 956
Summa fritt eget kapital		-2 070 441	-2 934 284
Summa eget kapital		62 261 630	62 023 032
Avsättningar			
Avsättningar		10 524	10 524
Summa avsättningar		10 524	10 524
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	20 685 000	22 225 000
Summa långfristiga skulder		20 685 000	22 225 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		400 000	320 000
Leverantörsskulder		378 754	121 862
Aktuell skatteskuld		10 240	10 064
Övriga skulder	9	0	351 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	480 390	544 853
Summa kortfristiga skulder		1 269 384	1 347 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 226 538	85 606 335

7

AD
MC
R
R
RB

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	627 070	44 050
Avskrivningar	1 013 688	1 013 688
Erhållen ränta mm	0	4
Erlagd ränta	-388 472	-507 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 252 286	550 732
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-5 218	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-8 166	16 907
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	256 892	35 890
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-415 287	333 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 080 507	936 634
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 460 000	-320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 460 000	-320 000
Förändring av likvida medel	-379 493	616 634
Likvida medel vid årets början	2 077 356	1 460 722
Likvida medel vid årets slut	1 697 863	2 077 356

39

AD
REC
RB

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 2017 förskjutits ett år framåt.

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 1 337 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. 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	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	4 021 200	4 021 200
	Hyresintäkt lokaler	361 290	356 109
	Intäkter garage	351 000	0
	Övernattningsslägenhet/festlokal	33 150	29 175
	Övriga intäkter	8 141	5 807
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 774 781	4 412 291

2

AD
MC
RD

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	175 547	188 350
	Fastighetsel	281 136	262 614
	Fjärrvärme	374 085	320 877
	Vatten	118 025	134 218
	Sophämtning	113 077	127 300
	Tomträttsavgälder	739 600	739 600
	Reparationer och underhåll	571 603	990 138
	Kabel-tv	20 945	20 602
	Bredband/Stadsnät	24 216	0
	Fastighetsförsäkring	43 428	40 267
	Fastighetsskatt	138 302	136 630
	Städ	86 187	115 687
	Övriga driftskostnader	114 048	116 915
	Summa driftkostnader	2 800 199	3 193 198
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kameral förvaltning, grundavtal	98 015	97 652
	Revisionsarvode	13 770	15 000
	Kostnad för medlemsmöten/årsmöte	23 630	9 392
	Serviceavg till brf-organisation	6 510	6 510
	Övriga externa kostnader	21 954	31 312
	Summa övriga externa kostnader	163 879	159 866
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Arvoden till styrelsen	134 100	2 655
	Arvoden till valberedningen	2 200	0
	Arvoden till internrevisorer	4 500	0
	Bilersättning	298	0
	Sociala avgifter	33 447	434
	Summa personalkostnader	174 545	* 3 089

*Arvode och sociala avgifter avser år 2016.

20

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	101 911 422	102 021 090		
	Försäljningar/utrangeringar	0	-109 668		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 911 422	101 911 422		
	Ingående avskrivningar	-18 632 679	-17 728 659		
	Försäljningar/utrangeringar	0	109 668		
	Årets avskrivningar	-1 013 688	-1 013 688		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 646 367	-18 632 679		
	Utgående redovisat värde	82 265 055	83 278 743		
	Redovisat värde byggnader	82 265 055	83 278 743		
	Summa redovisat värde	82 265 055	83 278 743		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	160 669 000 74 229 000	160 669 000 74 229 000		
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Försäkring	10 918	10 069		
	Tomträttsavgäld	184 900	184 900		
	Kabel-TV	5 351	5 235		
	Övr förutbet kostn o uppl int	36 673	30 914		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 842	231 118		
Not 8	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	1 600 000	1 280 000		
	Amortering efter 5 år	19 085 000	20 945 000		
	Summa långfristiga skulder	20 685 000	22 225 000		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2019	2018-12-31
	Stadshypotek	2019-10-30	0,40	200 000	10 150 000
	Stadshypotek	2019-01-30	1,19	200 000	10 935 000
	Summa			400 000	21 085 000
	Avgår kortfristig del				400 000
	Summa långfristiga skulder				20 685 000
Not 9	Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Söderdäckets SFF	0	351 000		
	Summa övriga skulder	0	351 000		

NOTER


Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	389 005	354 481
	Upplupna räntekostnader	28 455	22 084
	Fjärrvärme	0	45 750
	El	0	53 804
	Revision	15 500	17 000
	Fastighetsskötsel	35 579	48 705
	Övriga upplupna kostnader	11 851	3 029
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	480 390	544 853

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
	Summa ställda säkerheter	45 000 000	45 000 000

Stockholm 2019-03-19


Lena Charpentier


Karin Hjorth Öndemar



Anette Danell

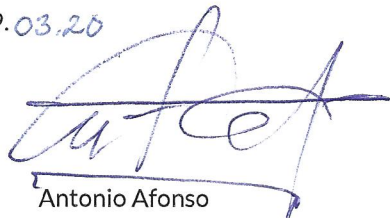

Robert Bäcker


Gunnar Hansen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019.03.20

KPMG AB


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor


Antonio Afonso
Intern revisor

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 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisorssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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:

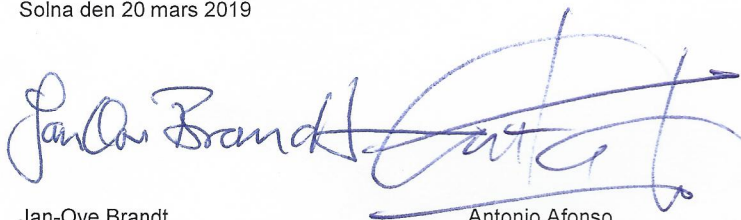
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Antonio Afonso
Förtroendevald revisor