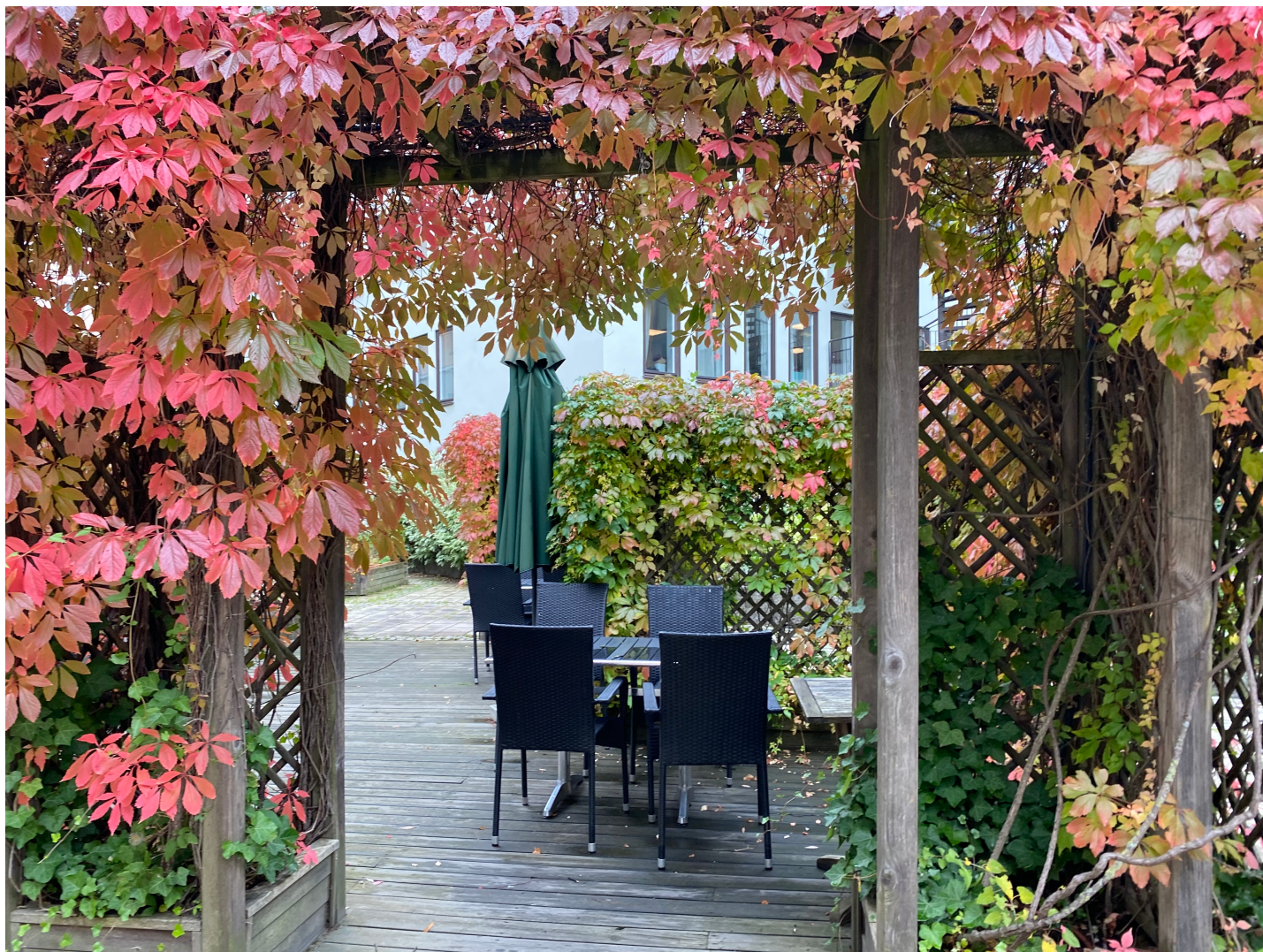


Årsredovisning 2025

Brf Saturnus 21

716419-1426



Välkommen till årsredovisningen för Brf Saturnus 21

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Saturnus 21	1990	Stockholm

Fastigheten började byggas 1991. En första inflyttning skedde 26 mars 1993 och värdeår är satt till 1994.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden är 1,467 mkr/år. Nuvarande avtal sträcker sig t.o.m. 2030-09-02

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätterna genom S&P Insurance Consulting AB

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. 2027-09-30
Spelbutik	t.o.m. 2027-09-30

Ett förråd som hyrs av restaurangen

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

Styrelsens sammansättning

Andreas Joffre Cederholm	Ordförande
Gunnar Hansen	Styrelseledamot
Niklas Åman	Styrelseledamot
Philip Werner	Styrelseledamot
Robert Bäcker	Styrelseledamot
Lena Charpentier	Suppleant
Anders Pihlblad Alsterdal	Suppleant
Mikael Ståhl	Suppleant

Valberedning

Claes Charpentier
Lisbeth Jonsson
Mats Zakrisson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Petter Kindlund	Auktoriserad revisor
Antonio Mendes Vaz Afonso	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Värmepump, reparation
Utbyggnad av passersystem
Installation av kollektivt bredband
- 2019** ● Ny hiss i SPG4A
Utbyggnad av passersystem
- 2020** ● Stamspolning
Ny ventilationsanläggning i en tvättstuga
- 2021** ● Utbyggnad av passersystem
Ny tvättmaskin i SPG4A
- 2022** ● Obligatorisk ventilationskontroll
Byte av kretskort till värmepump
- 2023** ● Byte av värmecentral
Installation av gemensam el
- 2024** ● Byte av tvättmaskin i PMB 22
Installation av solceller
Byte av kylkomfortanläggning i affärslokal
- 2025** ● Byte av värmepump
Stamspolning
Byte av fläktmotor ventilation PMB 18/20

Planerade underhåll

- 2026** ● Installation av torktumlare PMB 18
Bättringsmålning av ståldörrar, stålluckor och entrépartier
OVK-åtgärder

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat visade en förlust för år 2025 på 1 174 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2024 som var en förlust om 106 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivningarna är den främsta anledningen till underskottet.

Föreningens intäkter följde budget över lag. Garageintäkterna blev något högre än beräknat. Solcellerna har levererat.

Styrelsen beslöt under året införa moms på hyreslokalerna (den ena med start april 2025 den andra med start april 2026) för kunna göra momsavdrag på vissa reparationer och underhåll.

På utgiftssidan har det varit ett händelserikt 2025. Den mer än 30 år gamla värmepumpen slutade fungera och fick bytas. Två nya elektriska värmepumpar har installerats. De innehåller nästa generations köldmedier (R454B), vilket gör att vi framöver kommer att slippa vissa miljörelaterade kostnader. Värmepumparna bidrar till att reducera fjärrvärmeförbrukningen som ger sänkta kostnader. De är dessutom inkopplade så de även kan värma tapp-varmvatten, vilket på sommaren leder till sänkta kostnader, då våra solceller producerar el som värmepumparna gör om till tapp-varmvatten.

Vi genomförde en underhållspolning av samtliga stammar i fastigheterna.

Vi hade en vattenläcka i ett schakt, tvättstugan SPG 4, som blev svårspårad och därmed kostsam.

En av de två fläktarna för huvudventilationen (den för PMB18/20) hade störande vibrationer, och dess fläktmotor byttes. Då värmepumpen använder värmen från ventilationsluften, innebär det också att värmeproduktionen blir effektivare.

Rören under oss i Söderledstunneln hade trasats sönder och medförde flera stopp och översvämningar för vår del (är fixat av Stockholms stad).

Allt som allt så har det varit oförutsedda kostnader på ca 1 milj kr under 2025. Dock har vi klarat det likviditetsmässigt utan större problem.

Vi omförhandlade vårt ena lån hos Handelsbanken till rörligt Stibor 3 mån, villkorsperiod 1 år, påslag 0,4%, amortering 200 tkr/år, skuld var 9,735 mkr per 250130. Vårt andra lån hos SEB är bundet på 2 år t o m 261028 med ränta 2,55%, amortering 200 tkr/år, skuld 9,700 mkr per 251228.

Styrelsen beslöt lämna årsavgiften för 2026 oförändrad tills vidare.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Föreningen har under räkenskapsåret övergått från att redovisa enligt K2 till K3. Bakgrunden är de nya redovisningsregler som införts för bostadsrättsföreningar och som innebär att K3 framöver ska tillämpas av alla bostadsrättsföreningar.

Övergången till K3 innebär att föreningen nu använder ett mer detaljerat regelverk. K3-regelverket ska även ge en tydligare och mer långsiktig bild av föreningens ekonomi, särskilt när det gäller byggnaderna och framtida underhåll. Jämförelsetalen i årsredovisningen har ej justerats i enlighet med övergångsreglerna.

Under ledning av trädgårdsgruppen genomfördes städdagar vår och höst.

Festkommittén ordnade en gårdsfest utomhus i augusti samt adventsfika.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 105 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 098 782	6 018 910	5 397 688	5 309 500
Resultat efter fin. poster	-1 173 954	-105 915	-1 965 064	22 335
Soliditet (%)	74	75	76	76
Yttre fond	9 577 332	8 545 657	8 792 413	7 860 580
Taxeringsvärde	314 504 000	309 333 000	309 333 000	309 333 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	864	853	768	740
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,6	83,9	84,4	82,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 244	3 312	3 076	3 143
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 173	3 239	3 008	3 074
Sparande / kvm totalyta, kr	161	153	40	228
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	84	64	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	95	111	101	81
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	37	30	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	232	195	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	4,03	3,97	0,93
Räntekänslighet (%)	3,75	3,88	4,00	4,25

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 252 544 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

Den ökade förlusten i resultatet för 2025 beror i huvudsak på övergången till redovisningsmodellen K3 och de därigenom högre avskrivningarna. Trots betydande investeringar i nya värmepumpar, slutbetalning solceller och flera oplanerade utgifter under året var kassaflödet endast svagt negativt. Likviditeten är, och har hela året varit, god och stabil. Styrelsen anser därför inte att resultatet inverkar på möjligheterna att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	34 229 996	-	-	34 229 996
Fond, yttre underhåll	8 545 657	-	1 031 675	9 577 332
Direkt kapitaltillskott	25 000 000	-	-	25 000 000
Balanserat resultat	-7 570 720	-105 915	-1 031 675	-8 708 310
Årets resultat	-105 915	105 915	-1 173 954	-1 173 954
Eget kapital	60 099 018	0	-1 173 954	58 925 064

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 708 310
Årets resultat	-1 173 954
Totalt	-9 882 264

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	301 310
Att från yttre fond i anspråk ta	-107 964
Balanseras i ny räkning	-10 075 610
	-9 882 264

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 098 782	6 018 910
Övriga rörelseintäkter	3	30 716	7 337
Summa rörelseintäkter		6 129 498	6 026 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 330 842	-3 936 402
Övriga externa kostnader	8	-223 404	-253 004
Personalkostnader	9	-202 597	-175 609
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 921 730	-1 034 916
Övriga rörelsekostnader		-125 046	0
Summa rörelsekostnader		-6 803 619	-5 399 931
RÖRELSERESULTAT		-674 122	626 316
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 286	30 028
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 119	-762 259
Summa finansiella poster		-499 833	-732 231
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 173 954	-105 915
ÅRETS RESULTAT		-1 173 954	-105 915

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	74 873 776	76 182 927
Installationer	11	1 672 435	175 091
Pågående projekt	12	0	1 380 854
Summa materiella anläggningstillgångar		76 546 211	77 738 872
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 546 211	77 738 872
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 798	10 967
Övriga fordringar		25 924	119 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	521 480	526 709
Summa kortfristiga fordringar		552 202	656 886
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 039 977	2 271 030
Summa kassa och bank		2 039 977	2 271 030
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 592 179	2 927 916
SUMMA TILLGÅNGAR		79 138 390	80 666 788

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 229 996	59 229 996
Fond för yttre underhåll		9 577 332	8 545 657
Summa bundet eget kapital		68 807 328	67 775 653
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 708 310	-7 570 720
Årets resultat		-1 173 954	-105 915
Summa ansamlad förlust		-9 882 264	-7 676 635
SUMMA EGET KAPITAL		58 925 064	60 099 018
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	9 700 000
Summa långfristiga skulder		0	9 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	19 235 000	9 935 000
Leverantörsskulder		224 758	172 482
Skatteskulder		10 532	21 743
Övriga kortfristiga skulder		44 787	20 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	698 249	718 279
Summa kortfristiga skulder		20 213 326	10 867 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 138 390	80 666 788

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-674 122	626 316
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	120 546	0
Årets avskrivningar	1 921 730	1 034 916
	1 368 154	1 661 232
Erhållen ränta	12 286	30 028
Erlagd ränta	-529 672	-784 801
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	850 769	906 459
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	104 684	-115 515
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	63 110	-228 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 018 562	562 655
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-849 614	-1 380 854
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-849 614	-1 380 854
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 800 000
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	1 400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-231 052	581 801
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 271 030	1 689 229
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 039 977	2 271 030

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Saturnus 21 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Stomme och grund	0,96 %
Stammar	2,97 %
Stamledningar värme	1,704 - 8,096 %
Styr & övervakning	4,17 - 9,16 %
El	4,22 %
Yttertak	2,93 %
Fasader	2,97 %
Fönster	2,93 %
Ventilation	6,36 %
Hissar	4,56 - 7,26 %
Balkonger	4,22 %
Installationer	2,86 - 10,00 %

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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 1 724 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

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 865 448	4 865 448
Hysesintäkter, lokaler	508 687	500 772
Hysesintäkter, p-platser	390 000	351 000
Övriga intäkter	29 925	11 650
EI	248 877	230 765
Övernattningslägenhet/festlokal	55 845	59 275
Summa	6 098 782	6 018 910

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	2 996	7 337
Erhållna bidrag	27 720	0
Summa	30 716	7 337

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Övrigt	76 658	71 615
Fastighetsskötsel	206 463	199 488
Besiktning och service	20 563	52 660
Städning	96 510	92 760
Trädgårdsarbete	13 702	68 631
Snöskottning	26 915	63 188
Summa	440 812	548 342

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	463 709	392 298
Försäkringsskador	26 886	0
Planerat underhåll	107 964	0
Summa	598 559	392 298

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	455 609	510 789
Uppvärmning	574 855	674 186
Vatten	253 630	222 581
Sophämtning	132 815	115 080
Summa	1 416 909	1 522 636

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	109 700	103 238
Tomträttsavgälder	1 467 000	1 081 650
Övrigt	12 114	11 748
Kabel-tv/bredband	99 684	99 280
Fastighetsskatt	186 064	177 210
Summa	1 874 562	1 473 126

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 729	6 750
Övriga förvaltningskostnader	51 916	91 973
Revisionsarvoden	43 517	24 503
Ekonomisk förvaltning	123 243	129 778
Summa	223 404	253 004

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	158 780	141 630
Övriga arvoden	0	275
Sociala avgifter	43 817	33 704
Summa	202 597	175 609

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 475 903	101 475 903
Årets inköp	678 641	0
Utrangering	-711 955	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101 442 589	101 475 903
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 292 976	-24 279 288
Årets avskrivning	-1 867 246	-1 013 688
Utrangering	591 409	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 568 813	-25 292 976
Utgående restvärde enligt plan	74 873 776	76 182 927
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	135 040 000	112 741 000
Taxeringsvärde mark	179 464 000	196 592 000
Summa	314 504 000	309 333 000

NOT 11, INSTALLATIONER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	436 586	436 586
Omklassificering	1 380 854	0
Årets inköp	170 973	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 988 413	436 586
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-261 495	-240 267
Årets avskrivning	-54 483	-21 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-315 978	-261 495
Utgående restvärde enligt plan	1 672 435	175 091

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 380 854	0
Årets investeringar	0	1 380 854
Omfört till Installationer	-1 380 854	0
Summa pågående arbeten	0	1 380 854

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 255	74 893
Försäkringspremier	37 160	35 388
Kabel-tv/Bredband	23 227	18 837
Tomträtt	366 750	366 750
Förvaltning	32 088	30 841
Summa	521 480	526 709

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,35 %	9 535 000	9 735 000
SEB	2026-10-28	2,55 %	9 700 000	9 900 000
Summa			19 235 000	19 635 000
Varav kortfristig del			19 235 000	9 935 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 235 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 044	19 088
El	67 968	67 129
Uppvärmning	57 722	72 995
Utgiftsräntor	39 981	57 534
Vatten	44 435	34 915
Förutbetalda avgifter/hyror	451 599	451 118
Beräknat revisionsarvode	15 500	15 500
Summa	698 249	718 279

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-06.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Andreas Joffre Cederholm
Ordförande

Gunnar Hansen
Styrelseledamot

Niklas Åman
Styrelseledamot

Philip Werner
Styrelseledamot

Robert Bäcker
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Antonio Mendes Vaz Afonso
Internrevisor

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.03.2026 21:06

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 06.03.2026 14:59

DOCUMENT ID:

HJ843pldKbx

ENVELOPE ID:

SJMVnaI_YWg-HJ843pldKbx

DOCUMENT NAME:

Brf Saturnus 21, 716419-1426 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

c747045b5a3b5c626497eb9461964e3c50c25888b319b
cd0b7cede62b8a4549eec2aeec20f716db6092672ec08a
80ecb5fa564d66061d8aa5d871a61a703a61c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS ÅMAN niklas@niklasaman.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 15:19 06.03.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.117.139
2. PHILIP WERNER philip@werner.nu	 Signed Authenticated	06.03.2026 19:03 06.03.2026 19:01	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. ROBERT BÄCKER robert.backer@yahoo.se	 Signed Authenticated	08.03.2026 12:44 08.03.2026 12:42	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.117.230
4. Gunnar Charles Hansen gunnar.c.hansen@gmail.com	 Signed Authenticated	08.03.2026 14:38 08.03.2026 14:37	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.117.20
5. ANDREAS M A JOFFRE CEDERHOLM ajc@aol.se	 Signed Authenticated	08.03.2026 21:47 08.03.2026 21:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.244.233.132
6. Antonio Mendes Vaz Afonso mendesvazantonio@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 17:45 09.03.2026 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.117.32
7. JOHN PETTER KINDLUND petter.kindlund@mooresweden.se	 Signed Authenticated	09.03.2026 21:06 09.03.2026 21:06	eID Low	Swedish BankID IP: 34.249.87.65

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saturnus 21

Org.nr 716419-1426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saturnus 21 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 International Standards on Auditing för revisioner av finansiella rapporter ISA LCE och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing för revisioner av finansiella rapporter ISA LCE och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- Utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Saturnus 21 för räkenskapsåret 2025 samt 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

Petter Kindlund
Auktoriserad Revisor

Antonio Mendes Vas Afonso
Intern Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.03.2026 21:06

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 06.03.2026 14:59

DOCUMENT ID:

HkXN2alutbe

ENVELOPE ID:

SJZ436luYbe-HkXN2alutbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Saturnus 21.pdf

3 pages

SHA-512:

ef2b044214c0493c91bae391a6a22ee6374a13ea54882a
0c31daf95f90a291f54512dbe40fd9a5a4dc8d21a4f32d0
cb37e5a18388d3e492ed4930688725a63bb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Antonio Mendes Vaz Afonso mendesvazantonio@gmail.com	Signed Authenticated	09.03.2026 21:04 09.03.2026 21:02	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.117.32
2. JOHN PETTER KINDLUND petter.kindlund@mooresweden.se	Signed Authenticated	09.03.2026 21:06 09.03.2026 21:05	eID Low	Swedish BankID IP: 34.249.87.65

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed