



HSB Bostadsrättsförening Saturnus i Borlänge



Org.nr. 782600-2292

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

Org.nr. 782600-2292

Förvaltningsberättelse 2020**Verksamhetens art och inriktning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Saturnus 6. På fastigheten har under 1946 uppförts ett hus med adress Östra Flintgatan 5, Hagavägen 62-64 samt Saresgatan 16 och innehåller 24 lägenheter med bostadsrätter samt 8 lokaler med hyresrätt.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	2	87
2 rum och kök	16	855
3 rum och kök	6	423
Bostäder	24	1365
Lokaler	8	247

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen i september 2020.

Underhållsplanen är uppdaterad under 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 881kr/m². Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2017 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter.

I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel och sitt bredband själv.

Medlemsantal

Under året har 3 (6) lägenhetsöverlåtelse skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 25 (27). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.


Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus den 28 april 2020. På stämman deltog 7 (7) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Lotta Frans	ordförande	2021
Amel Dridi	vice ordförande	2021
Linda Jansson	sekreterare	2021
Malin Nyström	ledamot	2022
Helene Forsman	utsedd av HSB Mälardalarna	

Styrelsen har under året hållit 10 (8) sammanträden. 

Org.nr. 782600-2292

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lotta Frans och Linda Jansson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Carina Herbertsson, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Lotta Frans med Malin Nyström som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll och investeringar

- 2020 Underhållsspolning
- 2020 Flytt av cykelställ
- 2020 Underjordsbehållare för sophantering (investering som skrivs av på 10 år)

Planerat underhåll

- Nytt passagesystem
- Läggning av markplattor

Historik, underhåll (årtal och åtgärd)

- 2011 Parkeringsbyggnation samt asfaltering
- 2014 Ytterdörrar
- 2014 Ommålning trapphus och postfack
- 2014 Bokningssystem tvättstuga
- 2015 Fönsterbyte
- 2017 Takbyte
- 2018 Ommålning källare + belysning
- 2018 Golv till pizzerian
- 2019 Målning källare, installation handfat i samlingslokaler samt nya entrépartier.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta och lokalyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 365	1 359	1 344	1 326	1 301
Resultat efter finansiella poster tkr	147	-133	70	140	182
Avgiftsnivå kr/kvm	881	881	881	881	864
Yttre fond kr/kvm	341	395	451	451	371
Lån kr/kvm	2 839	2 919	2 998	3 075	2 805
Soliditet %	21%	19%	20%	19%	18%
Likviditet i %	159%	184%	227%	175%	311%
Genomsnittlig skuldränta i %	2%	2%	2%	2%	2%

de

Org.nr. 782600-2292

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 260	539 774	740 878	-132 716
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-132 716	132 716
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-69 761	69 761	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		79 000	-79 000	
Årets resultat				147 146
Belopp vid årets slut	29 260	549 013	598 923	147 146

RESULTATDISPOSITION


Balanserat resultat	608 162
Disponerat ur UH-fonden	69 761
Avsatt till UH-fonden	- 79 000
Årets resultat	<u>147 146</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	746 069

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	746 069
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 549 013 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 137 907 kr,
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning
finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar 

**HSB Brf Saturnus i Borlänge**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 365 268	1 358 612
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	4 148	0
Summa rörelseintäkter		1 369 416	1 358 612
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-842 057	-910 991
Planerat underhåll	Not 5	-69 761	-266 635
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-88 012	-86 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-146 068	-144 039
Summa rörelsekostnader		-1 145 898	-1 407 889
Rörelseresultat		223 519	-49 277
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-76 406	-83 439
Summa finansiella poster		-76 372	-83 439
Årets resultat		147 146	-132 716
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-79 000	-79 000
Disposition underhållsfond		69 761	266 635
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-9 239	187 635
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		137 907	54 919

de

**HSB Brf Saturnus i Borlänge****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	5 177 965	5 322 002
Mark	Not 11	10 000	10 000
Markanläggningar	Not 12	241 628	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	3 469	0
		<u>5 433 062</u>	<u>5 332 002</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 5 433 562 5 332 502

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	0	2 496
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		870 015	873 415
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	7 094	10 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>35 922</u>	<u>34 926</u>
		<u>913 031</u>	<u>921 452</u>

Summa omsättningstillgångar 913 031 921 452

Summa tillgångar**6 346 592 6 253 954**


DC

**HSB Brf Saturnus i Borlänge**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		29 260	29 260
Underhållsfond		549 013	539 774
		<u>578 273</u>	<u>569 034</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		598 923	740 878
Årets resultat		147 146	-132 716
		<u>746 069</u>	<u>608 162</u>
Summa eget kapital		<u>1 324 342</u>	<u>1 177 196</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	<u>2 329 042</u>	<u>2 917 838</u>
		2 329 042	2 917 838
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	2 247 796	1 786 796
Leverantörsskulder		95 695	69 723
Aktuell skatteskuld		9 701	6 291
Fond för inre underhåll		89 589	92 742
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	38 983	51 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	<u>211 444</u>	<u>152 136</u>
		2 693 208	2 158 919
Summa skulder		<u>5 022 250</u>	<u>5 076 757</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>6 346 592</u>	<u>6 253 954</u>

**HSB Brf Saturnus i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	147 146	-132 716
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	146 068	144 039
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>293 214</u>	<u>11 323</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 021	-16 404
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>73 288</u>	<u>68 535</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	371 524	63 454
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-243 659	0
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-3 469</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-247 128	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-127 796</u>	<u>-127 796</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-127 796	-127 796
Årets kassaflöde	-3 400	-64 342
Likvida medel vid årets början	873 415	937 757
Likvida medel vid årets slut	870 015	873 415

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. 



HSB Brf Saturnus i Borlänge

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en vikad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,9 %

Markanläggningar 20%. Under 2020 har avskrivning skett under del av år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 25 976 kr. (25 976 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**HSB Brf Saturnus i Borlänge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 203 048	1 203 048
Hyror	168 843	171 482
Övriga avgifter	1 050	300
Övriga intäkter	13 876	7 794
Bruttoomsättning	<u>1 386 817</u>	<u>1 382 624</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-8 493	0
Hyesbortfall	-5 052	-16 007
Avsatt till inre fond	-8 004	-8 004
	<u>1 365 268</u>	<u>1 358 612</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	4 148	0
	<u>4 148</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	252 248	258 892
Reparationer	4 051	92 278
El	17 482	22 781
Uppvärmning	170 375	195 297
Vatten	66 910	60 560
Sophämtning	29 028	26 856
Övriga avgifter	55 398	50 594
Förvaltningskostnader	165 684	133 483
Fastighetsavgift	37 982	37 982
Övriga driftskostnader	42 898	32 267
	<u>842 057</u>	<u>910 991</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll bostader	4 563	0
Underhåll gemensamma utrymmen	0	62 744
Underhåll installationer	0	19 574
Underhåll huskropp utvändigt	0	184 317
Underhåll markytor	33 618	0
Underhåll enligt plan	31 580	0
	<u>69 761</u>	<u>266 635</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	63 470	60 655
Övriga arvoden	0	1 125
Revisorsarvode	3 500	3 500
Sociala kostnader	21 042	20 945
	<u>88 012</u>	<u>86 225</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	144 037	144 039
Markanläggningar	2 031	0
	<u>146 068</u>	<u>144 039</u>

**HSB Brf Saturnus i Borlänge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	34	0
	34	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	76 274	83 384
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	55
Övriga finansiella kostnader	132	0
	76 406	83 439

AC

**HSB Brf Saturnus i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 561 778	7 561 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 561 778	7 561 778
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 239 776	-2 095 737
Årets avskrivningar	-144 037	-144 039
Utgående avskrivningar	-2 383 813	-2 239 776
Bokfört värde	5 177 965	5 322 002
Taxeringsvärde för Saturnus 6 i Borlänge. Värdeår 1946.		
Byggnad - bostäder hyreshus	7 600 000	7 600 000
Byggnad - lokaler	368 000	368 000
	7 968 000	7 968 000
Mark - bostäder hyreshus	2 664 000	2 664 000
Mark - lokaler	351 000	351 000
	3 015 000	3 015 000
Taxeringsvärde totalt	10 983 000	10 983 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 000	10 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 000	10 000
Bokfört värde	10 000	10 000
Not 12 Markanläggningar		
Årets investeringar	243 659	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243 659	0
Årets avskrivningar	-2 031	0
Utgående avskrivningar	-2 031	0
Bokfört värde	241 628	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	3 469	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 469	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

**HSB Brf Saturnus i Borlänge**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	2 496		
		0	2 496		
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		6 397	10 615		
Övriga fordringar		697	0		
		7 094	10 615		
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	29 260	539 774	740 878	-132 716
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-132 716	132 716
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-69 761	69 761	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			79 000	-79 000	
Årets resultat					147 146
Belopp vid årets slut	0	29 260	549 013	598 923	147 146
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	59431	1,29%	2025-06-30	1 659 000	84 000
Stadshypotek AB	606011	3,96%	2022-12-30	385 930	0
Stadshypotek AB	862245	1,31%	2021-06-30	2 160 000	40 000
Stadshypotek AB	958967	1,54%	2022-12-30	371 908	3 796
				4 576 838	127 796
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 329 042	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					3 937 858
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				5 019 022	5 019 022
Summa ställda säkerheter				5 019 022	5 019 022
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				127 796	127 796
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 120 000	1 659 000
				2 247 796	1 786 796
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				19 943	19 273
Källskatt				19 040	18 402
Mervärdesskatt				0	4 218
Övriga kortfristiga skulder				0	9 338
				38 983	51 231
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				112 149	102 715
Upplupna räntekostnader				3 567	5 573
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				95 728	43 848
				211 444	152 136

cc



HSB Brf Saturnus i Borlänge


Noter


2020-12-31

2019-12-31

Borlänge, 2021- 03-04


Lotta Frans


Amel Dridi


Helene Forsman


Linda Jansson


Malin Nyström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 03- 17


Carina Herbertsson

Av stämman vald revisor


Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Saturnus i Borlänge, org.nr. 782600-2292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Saturnus i Borlänge för år 2020.

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 2020 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 *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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, 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 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 professionell 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. Risker 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.

DC

- 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Saturnus i Borlänge för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Borlänge den 17/3 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

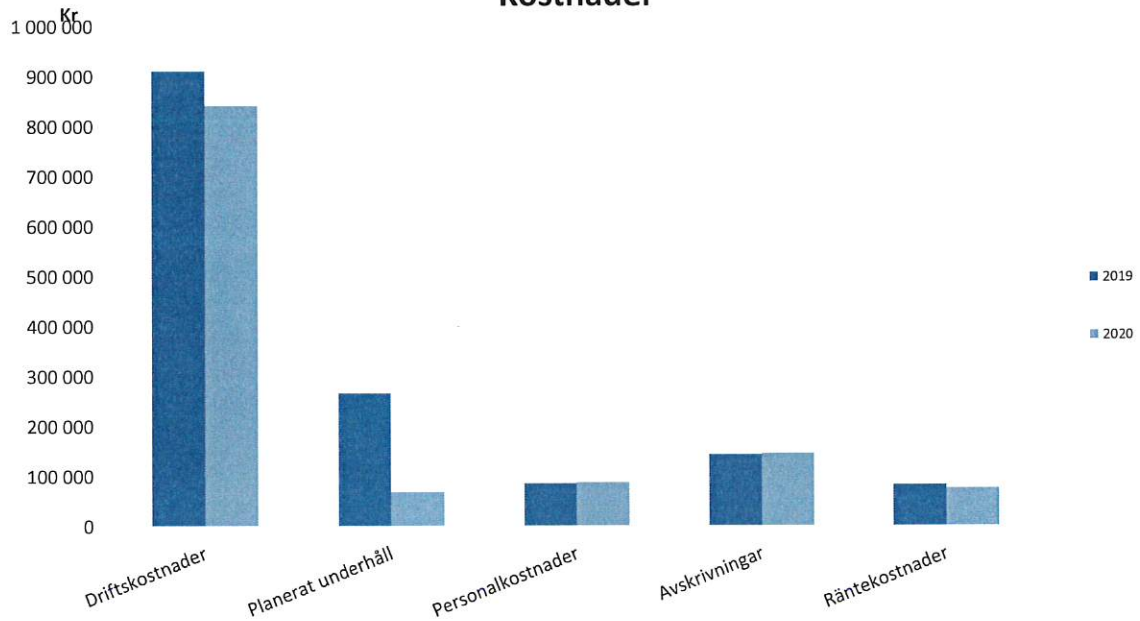


Av föreningen vald revisor

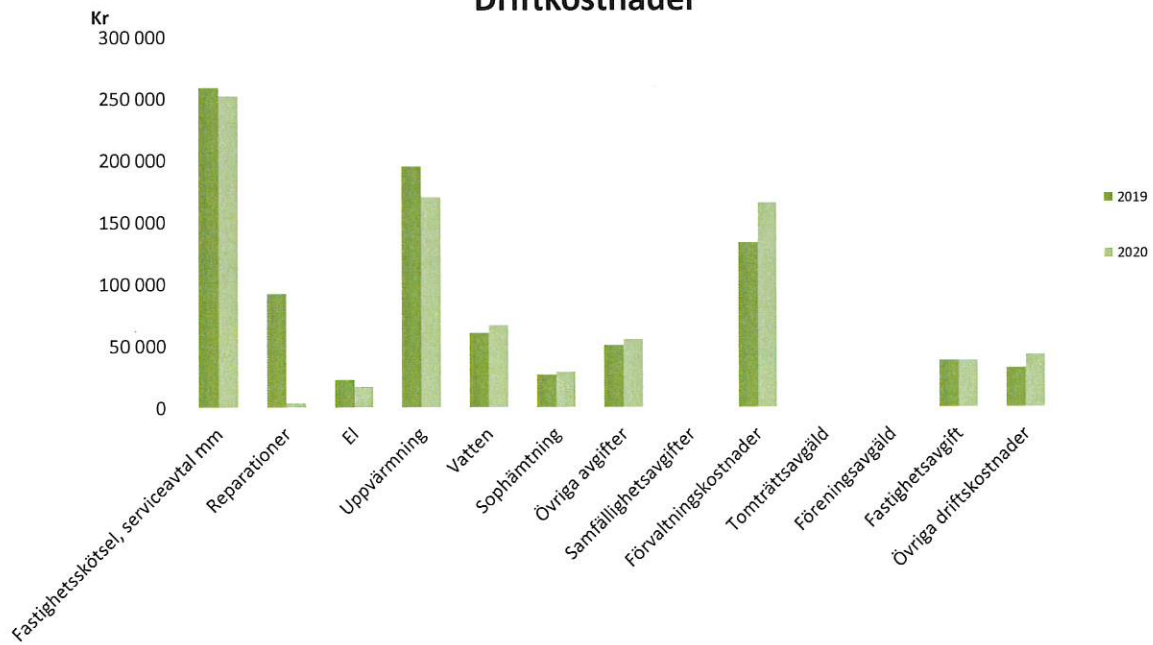


HSB Brf Saturnus i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Saturnus i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 225 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2839 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 158 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 881 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.