
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Saturnus i Växjö
Org nr: 769607-8646



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Saturnus i Växjö får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11. Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 15 tkr sämre än föregående år och beror på ökade kostnader för reparationer och underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat med 207 tkr jämfört med föregående år främst beroende på en kostnad för nytt passersystemet p.g.a ett blixtnedslag, man har dock erhållit en försäkringsersättning på 148 tkr gällande detta. Räntekostnaderna har minskat med 45 tkr och beror på att man omsatt lånen till lägre ränta och att man har under året gjort en extra amortering på 500 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 377% till 326%. Föreningens likviditet inklusive lån som omsätts under 2021 har förändrats från 377% till 58%.

I resultatet ingår avskrivningar med 365 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 594 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Saturnus 19 i Växjö kommun med därpå uppförda tre byggnader med 24 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2004 och 2005.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	12	6	24

Dessutom tillkommer:

Förrådsbyggnader	Miljöhusbyggnad	Garage
2	1	24

Total bostadsarea 2 061 m²

Årets taxeringsvärde 31 699 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 699 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Förvaltningsavtal
VEAB Energi AB	Fjärrvärme, elnät
Växjö Kommun	Vatten
Södra Smålands avfall & miljö AB	Hushållsavfall
Luleå Energi	Elenergi
Com Hem AB	TV
Wexnet AB	Fibernet/Bredband
Suez Recycling AB	Avfall återvinningsmaterial
ALT Hiss AB	Serviceavtal hissar
Inspecta	Besiktning hissar
SOS Alarm Sverige AB	Hisslarm
Folksam	Fastighetsförsäkring och kollektiv försäkring
SBAB	Lån
Certego AB	Lås och Larm
Elektroskandia AB	Elgrossist
Beijer	Byggvaruhus



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 235 tkr och planerat underhåll för 54 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2020 och visar på ett underhållsbehov på 3 812 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 381 tkr (185 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 230tkr (111 kr/kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Installation av dörrautomatik	54

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fastighet, huskropp	2021	Målning och tvättning av fasad

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Svensson	Ordförande	2021
Jeanette Berkesi	Sekreterare	2021
Kristina Kühner	Vice ordförande	2022
Sune Sonesson	Ledamot	2021
Milan Mileusnic	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jim Karlsson	Suppleant	2022
Kjell Bolin	Suppleant	2021
Marielle Götestam	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Hansén	Auktoriserad revisor	2021
Eva Almgren	Föreningsvald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kennert Sjögren	2021
Torbjörn Carlsnäs	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Almgren	2021
Dennis Johansson	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsvinst (utdelning på andelar) och återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen är blev 0 kr 2020, p g a rådande Coronapandemi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

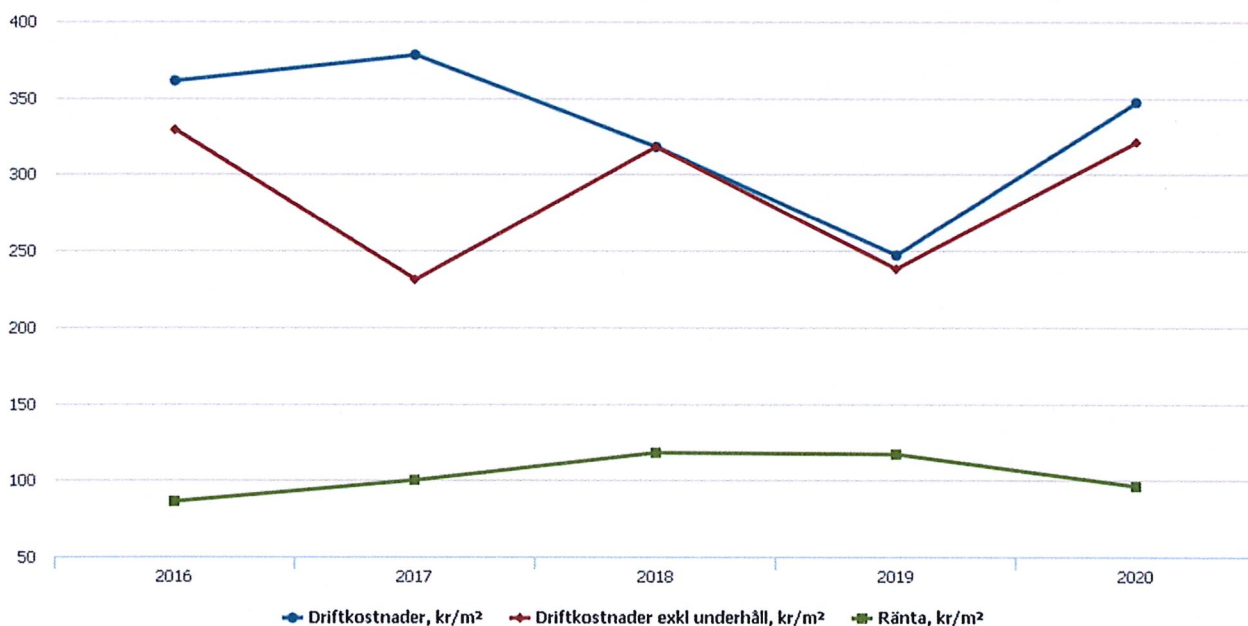
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 730 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 636	1 637	1 565	1 571	1 571
Resultat efter finansiella poster	230	245	68	-73	255
Årets resultat	230	245	68	-73	255
Resultat exklusive avskrivningar	594	609	433	292	608
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	364	384	-17	188	504
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	112	109	218	50	50
Balansomslutning	42 278	42 761	43 286	43 518	43 767
Soliditet %	63	61	60	60	60
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	58	377	427	359	353
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	326				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	730	730	696	696	696
Driftkostnader, kr/m ²	347	247	318	378	361
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	321	238	318	231	329
Ränta, kr/m ²	96	117	118	100	86
Underhållsfond, kr/m ²	808	722	622	405	501
Lån, kr/m ²	7 498	7 859	8 237	8 373	8 441



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 435 000	1 488 679	126 207	245 007
Disposition enl. årsstämmobeslut			245 007	-245 007
Reservering underhållsfond		230 000	-230 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-54 084	54 084	
Årets resultat				229 551
Vid årets slut	24 435 000	1 664 595	195 298	229 551

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	371 213
Årets resultat	229 551
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-230 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	54 084
Summa	424 848

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **424 848**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 636 160	1 637 161
Övriga rörelseintäkter	Not 3	155 405	6 884
Summa rörelseintäkter		1 791 565	1 644 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-715 958	-508 824
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 465	-254 398
Personalkostnader	Not 6	-36 833	-35 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-364 850	-364 850
Summa rörelsekostnader		-1 368 106	-1 163 954
Rörelseresultat		423 460	480 091
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 367	3 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 276	-242 028
Summa finansiella poster		-193 909	-235 084
Resultat efter finansiella poster		229 551	245 007
Årets resultat		229 551	245 007

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	40 434 882	40 799 732
Summa materiella anläggningstillgångar		40 434 882	40 799 732
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		40 470 882	40 835 732
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 500
Övriga fordringar	Not 11	3 103	1 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	180 945	29 632
Summa kortfristiga fordringar		184 048	32 567
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 623 035	1 893 107
Summa kassa och bank		1 623 035	1 893 107
Summa omsättningstillgångar		1 807 082	1 925 673
Summa tillgångar		42 277 964	42 761 405

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 435 000	24 435 000
Fond för yttre underhåll		1 664 595	1 488 679
Summa bundet eget kapital		26 099 595	25 923 679
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		195 297	126 207
Årets resultat		229 551	245 007
Summa fritt eget kapital		424 848	371 213
Summa eget kapital		26 524 443	26 294 892
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 656 371	15 955 238
Summa långfristiga skulder		12 656 371	15 955 238
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 796 764	241 237
Leverantörsskulder		96 573	47 689
Skatteskulder		2 473	1 225
Övriga skulder	Not 15	14 765	12 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	186 575	208 252
Summa kortfristiga skulder		3 097 150	511 275
Summa eget kapital och skulder		42 277 964	42 761 405

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 505 160	1 505 161
Hyrer, garage	139 000	138 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 000	-6 000
Summa nettoomsättning	1 636 160	1 637 161

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	6 368	5 804
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	938	900
Försäkringsersättningar	148 100	0
Summa övriga rörelseintäkter	155 405	6 884

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-54 084	-19 125
Reparationer *	-235 188	-61 802
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 296	-33 048
Försäkringspremier	-21 412	-20 890
Kabel- och digital-TV	-29 379	-29 246
Återbäring från Riksbyggen	0	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 306	-2 899
Obligatoriska besiktningar	-13 448	-21 820
Snö- och halkbekämpning	-3 514	-9 332
Förbrukningsinventarier	-1 456	-3 520
Fordons- och maskinkostnader	-3 216	-1 334
Vatten	-61 023	-63 772
Fastighetsel	-38 965	-41 213
Uppvärmning	-180 458	-175 861
Sophantering och återvinning	-28 534	-28 362
Förvaltningsarvode drift	-9 680	0
Summa driftskostnader	-715 958	-508 824

*Här ingår kostnaden för nytt passersystems på 189 tkr som var ett försäkringsärende.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-215 285	-211 779
IT-kostnader	-5 301	-4 377
Arvode, yrkesrevisor	-7 238	-10 075
Övriga förvaltningskostnader	-5 130	-6 387
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 205	-6 512
Representation	0	-770
Kontorsmateriel	-1 719	-2 492
Telefon och porto	-6 017	-7 996
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 500	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 320	-1 560
Bankkostnader	-1 750	-1 750
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-250 465	-254 398

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-22 425	-19 500
Sammanträdesarvoden	-5 000	-5 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 100	-3 500
Övriga personalkostnader	0	-2 850
Sociala kostnader	-5 308	-4 232
Summa personalkostnader	-36 833	-35 882

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-352 800	-352 800
Avskrivning Anslutningsavgifter	-12 050	-12 050
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-364 850	-364 850

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	0	3 456
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 456

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	42 000 000	42 000 000
Mark	2 340 000	2 340 000
Anslutningsavgifter	60 250	60 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 400 250	44 400 250

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 564 368	-3 211 568
Anslutningsavgifter	-36 150	-24 100
	-3 600 518	-3 235 668

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-352 800	-352 800
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-12 050	-12 050
	-364 850	-364 850

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 965 368	-3 600 518
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

	40 434 882	40 799 732
--	-------------------	-------------------

Byggnader	38 082 832	38 435 632
Mark	2 340 000	2 340 000
Anslutningsavgifter	12 050	24 100

Totalt taxeringsvärde

	31 699 000	31 699 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>6 699 000</i>	<i>6 699 000</i>
--	------------------	------------------

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
--	------------	------------

Garantikapitalbevis 72 andelar á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	36 000	36 000
--	--------	--------

Summa andra långfristiga fordringar

	36 000	36 000
--	---------------	---------------

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
--	------------	------------

Skattekonto	3 103	1 435
-------------	-------	-------

Summa övriga fordringar

	3 103	1 435
--	--------------	--------------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 517	21 412
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 354	7 345
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	973	875
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 100	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180 945	29 632

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 176 778	1 023 411
Transaktionskonto	446 257	869 696
Summa kassa och bank	1 623 035	1 893 107

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	15 453 135	16 196 475
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-194 007	-241 237
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 602 757	0
Långfristig skuld vid årets slut	12 656 371	15 955 238

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,65%	2021-11-19	2 662 757,00	0,00	60 000,00	2 602 757,00
SBAB	1,08%	2024-10-11	4 810 291,00	0,00	66 443,00	4 743 848,00
SBAB	1,07%	2027-08-16	8 723 427,00	0,00	616 897,00	8 106 530,00
Summa			16 196 475,00	0,00	743 340,00	15 453 135,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 194 007 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 776 028 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13 432 399 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	14 765	12 872
Summa övriga skulder	14 765	12 872

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	17 358	27 952
Upplupna elkostnader	4 483	4 849
Upplupna värmekostnader	24 229	24 444
Upplupna kostnader för renhållning	510	492
Upplupna revisionsarvoden	9 000	10 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 885
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 995	136 430
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 575	208 252

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	20 158 000	20 158 000

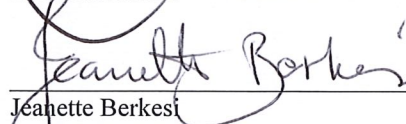
Styrelsens underskrifter

Växjö 15/3-21
Ort och datum


Jan Svensson


Kristina Kühner


Sune Sonesson


Jeanette Berkesi


Milan Mileusnic

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 mars 2021


Patrik Hansén
Auktoriserad revisor


Eva Almgren
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Saturnus i Växjö
Org.nr. 769607-8646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Saturnus i Växjö 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 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 International Standards on Auditing (ISA) 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 använder vi 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 våra 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.

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

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 i Växjö för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 tryggt 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.

Växjö den 15 mars 2021



Patrik Hansén

Auktoriserad revisor



Eva Almgren

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Saturnus i Växjö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Saturnus i Växjö i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

