



Välkommen till årsredovisningen för Brf Saturnus i Kävlinge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
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. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kävlinge 36:46 m.fl.	1958	Kävlinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948-1954 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 1952

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 169 bostadsrätter om totalt 8 945 kvm och 28 lokaler om 955 kvm.

Byggnadernas totalyta är 10135 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonathan Toft	Ordförande
Åsa Fransson	Styrelseledamot
Ingrid Jönsson	Styrelseledamot
Karin Jönsson	Styrelseledamot
Stefan Persson	Styrelseledamot
Dominiq Lindsol	Suppleant
Jakob Selander	Suppleant

Valberedning

Oscar Erlandsson

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Elin Johanna Anette Erlandsson Internrevisor
Sandra Meijer Auktoriserad revisor Baker Tilly MLT KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Rengöring av hängrännor
Brandskyddsrenovering av vindar
- 2022-2023** ● Uppfräschning av föreningens grönområden
- 2022** ● Installation av laddstolpar
Brandskyddsrenovering av källare
Bytt låskolvar i de gemensamma utrymmena
- 2021-2022** ● Nedre stambyte - Fridhemsgatan 4 fick helt nytt avlopp, de andra 4 husen fick en relining genomförd på avloppen.
Parkeringsrenovering - Parkeringarna renoverades och antal platser ökades till 36 st platser.
- 2020** ● Radonmätning
Byte av portbelysning
- 2019** ● Värmejustering i alla fastigheter
Brandcellstättning
Bommar på innergården
- 2018-2019** ● Reparation av samtliga 5 skyddsrum
Passagesystem i portar
- 2018** ● Ny gårdsbelysning
Nya avloppsrör i källarnivå, Kullagatan 13D
Ombyggnad av panncentralen, nya gaspannor
Byggnation av två miljöstationer
Dagvattenseparering samt eldragning i trädgården
- 2017** ● Elrenovering i trapphus och källare, sensorstyrd LED-belysning
- 2014-2015** ● Fönsterbyte och fasadrenovering inklusive fasadmålning

- 2012-2013** ● Ventilationsombyggnad av husen på Föreningsgatan
- 2007** ● Omläggning av taken på fyra hus
- 2002** ● Stambyte, badrumsrenovering och tre extra tvättstugor
- 1995-1996** ● Elrenovering
- 1990-1991** ● Första stora renoveringsomgången - Fönsterrenovering, byggnation av sophus vid entréerna, fasadrenovering och målning av fasader och trapphus. Nya balkongplattor på Kullagatan 13 och renovering av balkongerna i samtliga hus. Ombyggnad av tvättstugorna samt målning av källarna.
- 1990** ● Kabel-TV
- 1985** ● Gaspannor
- 1982-1984** ● Byte av entrépartier
- 1964** ● Skyddsrummen färdigställs

Planerade underhåll

- 2024** ● Övergång till fjärrvärme
- Fortsättning av ventilationskanalsrenovering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fortsättning av uppfräschning av grönområden

Styrelsen fortsätter att fräscha upp gamla och slitna delar av föreningens grönområden.

Byte av låssmed

Föreningen har bytt låssmed till Carlbergs Lås AB i Lund.

Boulebana borttagen

Efter stämmobeslut 2023 så togs boulebanan bort.

Beskurit träd på innergården

Efter att ha utvärderat tallarnas hälsa med hjälp av en arborist så beskars döda grenar. I samma stund så beskars rödboken vid parkeringen mellan Kullagatan 13 och Västra Långgatan 3 för att bättre skydda bilarna från hängande grenar.

Tätat Västra Långgatan 3

Efter att nedre stambyte genomfördes på alla fastigheter 2021-2022, så åtgärdades ett efterarbete på Västra Långgatan 3 där översvämning uppstod under stora regnfall.

Installerat mer belysning längst Kullagatan 13 och Fridhemsgatan 3

För att öka tryggheten längst föreningens gångbanor så installerades mer belysning längst Kullagatan 13 och Fridhemsgatan 3.

Ventilationsprojektering

Under 2023 så genomfördes en genomsyn i samtliga lägenheter på Västra Långgatan 3, Kullagatan 13 samt Fridhemsgatan 4 för att få en bild på vilka åtgärder som behövs göras i lägenheterna för en godkänd OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-08-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Carlberg Lås AB i Lund har tagit över som ny låssmed för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 202 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 199 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 26 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 188 999	9 012 366	8 784 805	8 683 103
Resultat efter fin. poster	-121 527	-2 087 963	-336 172	190 429
Soliditet (%)	21	21	28	29
Yttre fond	2 597 991	3 403 236	3 445 794	3 885 376
Taxeringsvärde	95 092 000	95 092 000	85 881 000	85 881 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	943	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 400	2 437	2 137	2 225
Skuldsättning per kvm totalyta	2 114	2 189	1 919	1 999
Sparande per kvm totalyta	188	95	180	268
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	22	19	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	197	309	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	42	41	40
Energikostnad per kvm totalyta	274	374	60	59
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,43	-	-	-
Räntekänslighet (%)	2,54	-	-	-

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.

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

Som jag kan utläsa så beror det negativa rörelseresultatet på:

- Större avskrivningskostnader
- Högre räntekostnader
- Högre Övriga externa kostnader
- Högre personalkostnader
- Högre Övriga rörelsekostnader
- Högre räntekostnader

Vi har bett SBC att återkomma med ett förslag på avgiftshöjning för att kunna möta framtida ekonomiska utmaningar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	187 877	-	-	187 877
Upplåtelseavgifter	329 531	-	-	329 531
Fond, yttre underhåll	3 403 236	-1 655 585	850 340	2 597 991
Balanserat resultat	4 774 977	-432 378	-850 340	3 492 259
Årets resultat	-2 087 963	2 087 963	-121 527	-121 527
Eget kapital	6 607 658	0	-121 527	6 486 132

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 342 599
Årets resultat	-121 527
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-850 340
Totalt	3 370 733

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	540 675
Balanseras i ny räkning	3 996 489

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 188 999	9 012 366
Övriga rörelseintäkter	3	30 233	35 584
Summa rörelseintäkter		9 219 232	9 047 950
Rörelsekostnader			
Övriga rörelsekostnader		-46 846	0
Övriga externa kostnader	9	-1 218 618	-1 042 099
Personalkostnader	10	-471 639	-422 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 443 744	-1 390 376
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 861 131	-7 975 785
Summa rörelsekostnader		-9 041 978	-10 830 374
RÖRELSERESULTAT		177 255	-1 782 424
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 796	3 451
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-313 577	-308 990
Summa finansiella poster		-298 781	-305 539
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-121 527	-2 087 963
ÅRETS RESULTAT		-121 527	-2 087 963

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	26 085 804	27 366 036
Markanläggningar	13	407 813	430 469
Maskiner och inventarier	14	710 379	809 789
Summa materiella anläggningstillgångar		27 203 996	28 606 293
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 203 996	28 606 293
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		118 703	70 637
Övriga fordringar	15	2 328 774	1 728 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	291 427	277 173
Summa kortfristiga fordringar		2 738 904	2 076 671
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 038 904	2 376 671
SUMMA TILLGÅNGAR		30 242 900	30 982 965

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		517 408	517 408
Fond för yttre underhåll		2 597 991	3 403 236
Summa bundet eget kapital		3 115 399	3 920 644
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 492 259	4 774 977
Årets resultat		-121 527	-2 087 963
Summa fritt eget kapital		3 370 733	2 687 014
SUMMA EGET KAPITAL		6 486 132	6 607 658
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	12 695 377	18 226 898
Summa långfristiga skulder		12 695 377	18 226 898
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	8 728 071	3 958 750
Leverantörsskulder		768 798	480 431
Övriga kortfristiga skulder		80 459	80 117
Skatteskulder		34 964	23 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 449 100	1 606 047
Summa kortfristiga skulder		11 061 391	6 148 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 242 900	30 982 965

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	177 255	-1 782 424
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	46 846	0
Årets avskrivningar	1 362 818	1 390 376
	1 586 919	-392 048
Erhållen ränta	14 796	3 451
Erlagd ränta	-295 673	-296 488
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 306 041	-685 085
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-67 197	-13 459
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	125 758	-1 194 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 364 602	-1 893 049
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-88 292	-855 752
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	80 925	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 367	-855 752
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 201 027	3 500 000
Amortering av lån	-3 963 227	-762 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-762 200	2 737 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	595 035	-11 001
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 485 359	1 496 360
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 080 395	1 485 359

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Saturnus i Kävlinge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv 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:

Byggnad	2 - 5 %
Maskiner	20 %
Maskiner och inventarier	20 %
Markanläggningar	5 %
Markinventarier	6,67 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 271 900	6 155 712
Hysesintäkter bostäder	25 824	25 824
Hysesintäkter lokaler	501 043	493 054
Hysesintäkter garage	50 020	55 800
Hysesintäkter p-plats	100 697	89 833
Intäkter kabel-TV	273 780	273 645
Bredband	322 452	322 293
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-547
Elintäkter laddstolpe	9 791	0
Uppvärmning	1 556 160	1 555 345
Dröjsmålsränta	52	0
Pantsättningsavgift	17 199	35 984
Överlåtelseavgift	34 138	0
Administrativ avgift	310	388
Andrahandsuthyrning	23 142	3 664
Vidarefakturerade kostnader	2 495	1 365
Öres- och kronutjämning	-4	6
Summa	9 188 999	9 012 366

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	12 900	35 584
Återbäring försäkringsbolag	17 333	0
Summa	30 233	35 584

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 575	47 845
Fastighetsskötsel gård enl avtal	315 615	306 423
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	26 813	134 225
Larm och bevakning	2 889	15 071
Städning enligt avtal	18 564	22 650
Brandskydd	174 031	44 375
Myndighetstillsyn	36 875	0
Sophantering	0	8 206
Snöröjning/sandning	112 500	44 467
Serviceavtal	14 328	8 995
Fordon	0	75
Förbrukningsmaterial	12 564	6 267
Summa	732 754	638 599

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyreslägenheter	9 071	1 010
Tvättstuga	83 372	61 939
Trapphus/port/entr	12 710	101 378
Dörrar och lås/porttele	49 347	103 755
VVS	219 174	100 554
Värmeanläggning/undercentral	54 963	118 165
Ventilation	0	1 720
Elinstallationer	16 395	45 526
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 274
Tak	10 300	2 825
Fönster	39 257	38 783
Vattenskada	10 476	27 512
Summa	505 065	605 441

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	141 375	0
Lokaler	35 625	0
Lås	36 614	1 101 772
Elinstallationer	107 418	0
Tak	53 125	0
Fasader	9 813	0
Mark/gård/utemiljö	156 706	553 813
Summa	540 676	1 655 585

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	335 161	224 662
Gas	1 993 107	3 136 567
Vatten	453 778	426 837
Sophämtning/renhållning	195 310	188 270
Summa	2 977 356	3 976 337

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	128 318	120 170
Självrisk	0	33 372
Kabel-TV	323 098	315 498
Bredband	334 815	323 633
Fastighetsskatt	319 050	307 150
Summa	1 105 281	1 099 823

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	9 470	5 316
Tele- och datakommunikation	18 537	15 055
Inkassokostnader	6 071	5 595
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	42 094	31 938
Styrelseomkostnader	1 431	3 407
Fritids och trivselkostnader	967	620
Föreningskostnader	95 122	15 477
Förvaltningsarvode enl avtal	837 436	821 783
Överlåtelsekostnad	5 588	0
Pantsättningskostnad	23 639	0
Övriga förvaltningsarvoden	12 438	22 500
Administration	21 604	56 894
Konsultkostnader	134 431	53 863
Bostadsrätterna Sverige	9 790	9 650
Summa	1 218 618	1 042 099

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	341 250	313 950
Övriga arvoden	7 875	0
Revisionsarvode arvoderad	7 875	7 245
Arbetsgivaravgifter	114 639	100 919
Summa	471 639	422 114

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	311 659	296 780
Dröjsmålsränta	1 918	0
Övriga räntekostnader	0	12 210
Summa	313 577	308 990

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 907 512	62 510 766
Årets inköp	0	5 396 746
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 907 512	67 907 512
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-40 541 476	-39 315 504
Årets avskrivning	-1 280 232	-1 225 972
Utgående ackumulerad avskrivning	-41 821 708	-40 541 476
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 085 804	27 366 036
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>71 880</i>	<i>71 880</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 372 000	71 372 000
Taxeringsvärde mark	23 720 000	23 720 000
Summa	95 092 000	95 092 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	453 125	453 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	453 125	453 125
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-22 656	0
Årets avskrivning	-22 656	-22 656
Utgående ackumulerad avskrivning	-45 312	-22 656
Utgående restvärde enligt plan	407 813	430 469

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 001 204	1 929 476
Inköp	88 292	71 728
Utrangeringar	-127 771	0
Utgående anskaffningsvärde	1 961 725	2 001 204
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 191 415	-1 049 667
Avskrivningar	-140 856	-141 748
Utrangeringar	80 925	0
Utgående avskrivning	-1 251 346	-1 191 415
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	710 379	809 789

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	248 379	241 237
Klientmedel	0	1 482 264
Inkasso	0	2 265
Transaktionskonto	1 019 979	0
Borgo räntekonto	1 060 416	3 095
Summa	2 328 774	1 728 861

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	14 423	69 466
Förutbet försäkr premier	132 676	128 318
Förutbet kabel-TV	89 836	79 389
Förutbet bredband	54 492	0
Summa	291 427	277 173

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Återköp BR	300 000	300 000
Summa	300 000	300 000

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-06-30	1,26 %	1 621 338	1 737 218
Handelsbanken	2025-06-30	1,26 %	1 611 330	1 727 210
Handelsbanken	2025-06-30	1,26 %	3 004 814	3 119 382
Handelsbanken	2024-09-30	1,05 %	680 896	758 284
Handelsbanken	2024-09-30	1,05 %	2 994 409	3 116 881
Handelsbanken	2024-10-30	4,90 %	670 078	670 078
Handelsbanken	2024-10-30	4,90 %	679 260	679 260
Handelsbanken	2024-10-30	4,90 %	482 215	543 451
Handelsbanken	2024-10-30	4,90 %	642 188	719 576
Handelsbanken	2024-10-30	4,90 %	722 809	722 809
Handelsbanken	2024-12-30	1,25 %	1 432 500	1 432 500
Handelsbanken	2026-12-30	1,52 %	1 432 500	1 432 500
Handelsbanken	2027-01-30	1,74 %	3 874 935	3 952 323
Handelsbanken	2026-01-30	1,60 %	1 574 176	1 574 176
Summa			21 423 448	22 185 648
Varav kortfristig del			8 728 071	3 958 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 612 448 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	267 176	0
Uppl kostn el	31 198	24 424
Uppl kostnad Värme	0	489 182
Uppl kostn räntor	40 235	22 331
Uppl kostnad arvoden	235 286	234 655
Beräknade uppl. sociala avgifter	73 927	73 729
Förutbet hyror/avgifter	801 278	761 726
Summa	1 449 100	1 606 047

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 714 900	27 714 900

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under våren 2024 så kommer det att genomföras en renovering av ventilationskanalerna för Västra Långgatan 3, Kullagatan 13 samt Fridhemsgatan 4. För att få en lagstadgad godkänd OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) så kommer de lägenheter som har byggt över ventilation med ex köksskåp att byggas om för att vara godkända. Under våren 2024 så går föreningen över till fjärrvärme istället för gasuppvärmning. Gaspannorna behålls och sätts i träda ifall föreningen vill gå tillbaka till gas i framtiden när fjärrvärmeavtalet löper ut.

Underskrifter

Kävlinge den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jonathan Toft
Ordförande

Åsa Fransson
Styrelseledamot

Ingrid Jönsson
Styrelseledamot

Karin Ekholm
Styrelseledamot

Stefan Persson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Elin Johanna Anette Erlandsson
Internrevisor

Baker Tilly MLT KB
Sandra Meijer
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

STEFAN PERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 447c4ab0f90d41[...]9c12fa3407e91

IP: 78.72.xxx.xxx

2024-04-24 06:22:35 UTC



INGRID JÖNSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 53ba4ed886179f[...]c84057ebbb693

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-04-24 08:06:13 UTC



JONATHAN TOFT

Styrelseledamot

Serienummer: 8c2ad36585531b[...]1f8d26a1dabd4

IP: 195.60.xxx.xxx

2024-04-24 13:16:14 UTC



ÅSA ANN-LOUISE FRANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: f59d63eb734706[...]74c635763d7c2

IP: 78.72.xxx.xxx

2024-04-24 15:02:41 UTC



KARIN EKHOLM

Styrelseledamot

Serienummer: 63794c78756281[...]11bcb8c02ff86

IP: 94.46.xxx.xxx

2024-04-24 15:05:49 UTC



SANDRA MEIJER

Auktoriserad revisor

Serienummer: 66d22c3e9182e5[...]13b4255197c23

IP: 4.223.xxx.xxx

2024-04-25 06:21:36 UTC



Penneo dokumentnyckel: F5Z8J-OCEE5-4C3VQ-FB5KD-04UQE-IWJFP

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ELIN ERLANDSSON

Intern revisor

Serienummer: 1bf8a66670b434[...]d159cd578a2a4

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-04-26 15:21:26 UTC



Penneo dokumentnyckel: F5Z8J-OCEE5-4C3VQ-FB5KD-O4UQE-IWXFP

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Saturnus i Kävlinge
Org.nr. 745000-2816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saturnus i Kävlinge för år 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den interna revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets 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. 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 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.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Saturnus i Kävlinge för år 2023 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med

utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly MLT KB

Sandra Meijer
Auktoriserad revisor

Elin Erlandsson
Internrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SANDRA MEIJER

Auktoriserad revisor

Serienummer: 66d22c3e9182e5[...]13b4255197c23

IP: 4.223.xxx.xxx

2024-04-25 06:21:36 UTC



ELIN ERLANDSSON

Intern revisor

Serienummer: 1bf8a66670b434[...]d159cd578a2a4

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-04-26 15:21:26 UTC



Penneo dokumentnyckel: YYMET-3ZT2M-P6DK2-YESOU-SPWJ4-KXICL

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>