



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Saturnus i Kävlinge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kävlinge.

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

Styrelsen

Berit Ann-Marie Hansson	Ledamot
Ulla Margareta Jacobsson	Ledamot
Ingrid Greta Linnea Jönsson	Ledamot
Kristina Anna Lindholm	Ledamot
Carl Philip Jonathan Toft	Ledamot

Inger Marianne Larsson Andersson	Suppleant
Johan Einar Birger Mikael Westin	Suppleant
Kent Thomas Ylimäki Nilsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Berit Ann-Marie Hansson, Ulla Margareta Jacobsson, Inger Marianne Larsson Andersson, Kristina Anna Lindholm, Johan Einar Birger Mikael Westin och Kent Thomas Ylimäki Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

RevisorerSandra Meijer
Cajsa HolmquistOrdinarie Extern
Ordinarie Intern

Baker Tilly MLT KB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-26.

Extra föreningsstämma hölls 2019-05-23 med anledning av fyllnadsval av auktoriserad revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via naturgas.

Byggnadsår och ytor

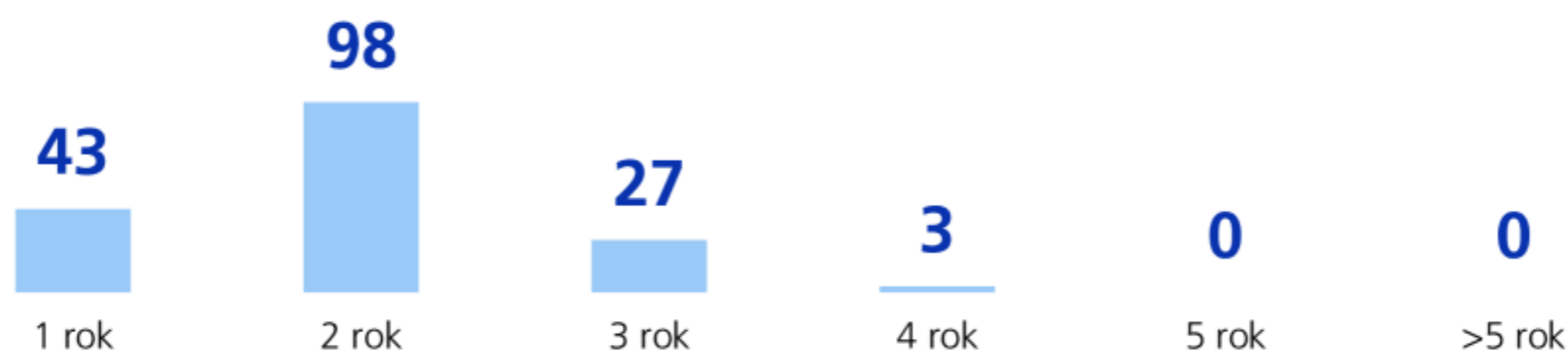
Fastigheten bebyggdes 1948 - 1954 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 135 m², varav 9 019 m² utgör lägenhetsyta och 1 116 m² utgör lokalyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 170 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 22 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Jeab's Thai Cottage Take Away	68 m ²	2020-09-30
Bryggeri 046	75 m ²	2019-12-13
Närbutik Jasmin	66 m ²	2022-05-30
Fysioterapeut	101 m ²	2020-03-31
EMR mineraler	136 m ²	2020-05-01
A Holmquist Redovisning AB	89 m ²	2020-05-31
Vävsstuga Nickepinnen	51 m ²	2020-12-31

Gemensamhetsutrymmen5 tvättstugor
Festlokal
Gym för medlemmar
Hobbyrum, Kullagatan 13

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandcellstätning	2019	
Värmejustering i alla fastigheter	2019	
Bommar på innergården	2019	
Rengöring av hängrännor	2019	
Ombyggnad av panncentralen, nya gaspannor	2018	
Dagvattenseparering samt eldragning i trädgården	2018	
Nya avloppsror i källarnivå, Kullagatan 13D	2018	
Passagesystem i portar	2018 - 2019	
Reparation av samtliga 5 skyddsrum	2018 - 2019	
Byggnation av två miljöstationer	2018	
Ny gårdsbelysning	2018	
Elreovering i trapphus och källare, sensorstyrd LED-belysning	2017	
Fönsterbyte och fasadrenovering inklusive fasadmålning	2014 - 2015	
Ventilationsombyggnad av husen på Föreningsgatan	2012 - 2013	
Kollektivt bredband och IP-telefoni	2009	
Omläggning av taken på fyra hus	2007	
Bredband installeras	2005	
Stambyte, badrumsrenovering och tre extra tvättstugor	2002	
Elreovering	1995 - 1996	
Kabel-TV	1990	
Första stora renoveringsomgången	1990 - 1991	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.
Gaspannor	1985	
Byte av entrépartier	1982 - 1984	
Nya värmepannor	1972	
Skyddsrummen färdigställs	1964	
Centralantenn och gårdsbelysning	1962	
Ny värmepanna, övergång från koleldning till oljepanna	1954	
Inkoppling på kommunalt vatten	1953	
Planerat underhåll	År	
Radonmätning	2020	
Byte av portbelysning	2020	
Relining av avloppsstammar i källaren	2020 - 2021	
Ventilationsombyggnad av Västra Långgatan 3, Fridhemsgatan 4 och Kullagatan 13	2020 - 2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Wrights Damm & Trädgård
Kabel-TV	Sydantenn
Bredband	Telia/Perspektiv
Gas-avtal	Weum Gas AB
Gas-avtal	Örsted
Sophämtning/återvinning	Ragn-Sells
Sophämtning	Sysav
Elavtal "Grön el"	Skånska Energi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Serviceavtal för tvättstugorna	Bengtssons Tvättservice

Övrig information

Föreningen bildades som en Riksbyggen-förening i december 1946. Det första huset, Kullagatan 13, började byggas 1948 och var inflyttningsklart under hösten 1949. Organisationsnumret talar om att vår förening var den 281:a bostadsrättsföreningen i Sverige.

Fridhemsgatan 4 byggdes därefter, med inflyttning 1950, och sedan Västra Långgatan 3, 1952. Husen på Föreningsgatan byggdes sist och var först tänkta att bilda en egen förening. Men så blev det inte. Inflyttning skedde 1954.

Trädgården tillhörde först Kävlinge kommun, men skänktes till föreningen under 1970-talet. Enligt detaljplanen får inga ytterligare hus byggas där.

Fram till 2014 hette föreningen Kävlingehus 3. När föreningen gick ur Riksbyggen byttes dess namn till Saturnus i Kävlinge.

1996 framställdes en jubileumsskrift som beskrev föreningens historia. Exemplar av denna kan erhållas genom att kontakta föreningen.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjningar kommer, med tanke på kostsamma renoveringar de närmaste två åren, men datum och storlek har i skrivande stund ej beslutats.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN
INBETALNINGAR

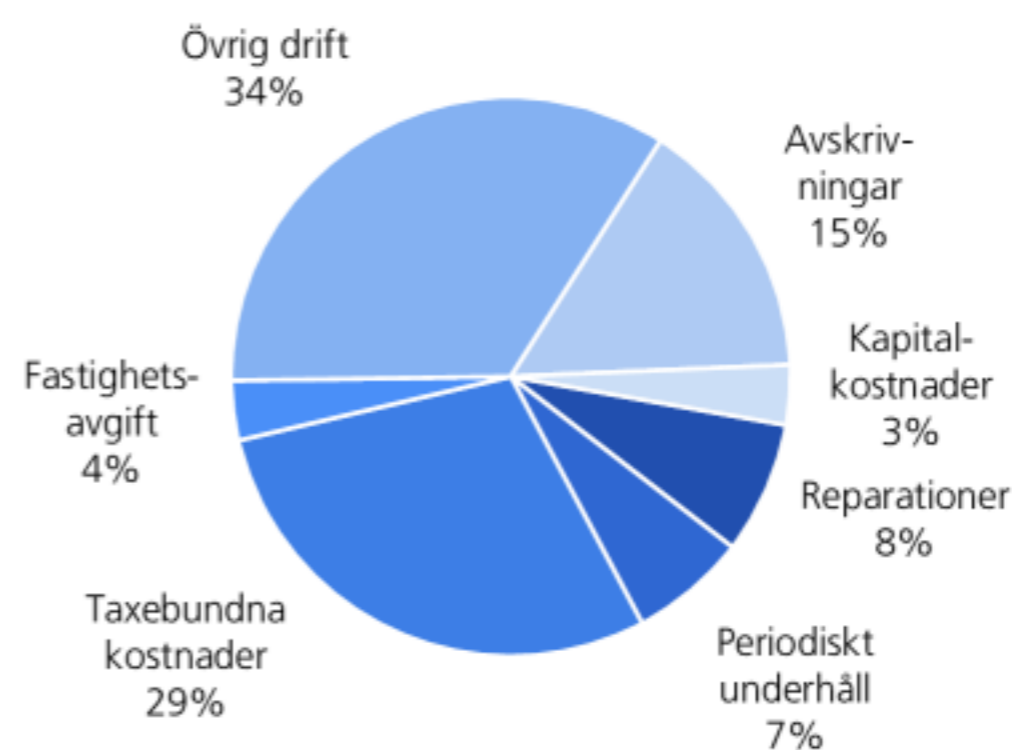
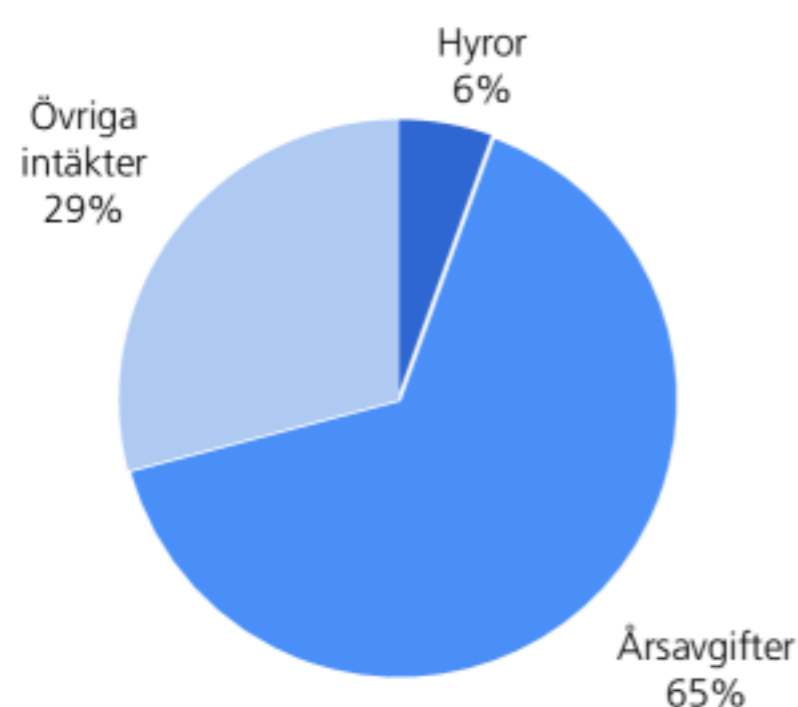
	2019	2018
Rörelseintäkter	9 188 683	8 524 710
Finansiella intäkter	159	321
Medlemsinsatser	330 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 884 800
Ökning av kortfristiga skulder	214 033	0
	9 732 875	10 409 831

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 448 973	12 778 710
Finansiella kostnader	271 591	293 550
Ökning av materiella anläggningstillgångar	47 386	330 825
Ökning av kortfristiga fordringar	583 023	14 557
Minskning av långfristiga skulder	1 140 853	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	44 481
	8 491 826	13 462 123

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*
5 200 272 **3 959 223**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL
1 241 049 **-3 052 292**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation av skyddsrummen pga föreläggande från MSB.

Driftsättning av passagesystemet för portarna.

Värmejustering av samtliga element.

Brandcellstättning utförd av Firesafe.

Samtliga hängrännor rengjordes.

Bommar uppsattes på insidan av Kullagatan 13 och Föreningsgatan 4 för att minska bilkörning på innergården.

Garantibesiktning av fönster och fasader.

Nedtagning av flaggstången pga dåligt fäste.

Omvandling av lägenhet 175 från hyresrätt till bostadsrätt samt upprustning av denna.

Köp av bostadsrättslokal 7146 för omvandling till hyreslokal vid byte av innehavare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 170 st

Överlåtelse under året: 32 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 200

Tillkommande medlemmar: 44

Avgående medlemmar: 38

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 206

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	661	645	626	629
Hyror/m ² hyresrättsyta	412	408	376	445
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 356	2 491	2 284	2 439
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	154	121	108	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	39	35	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	29	35	43
Soliditet (%)	28	23	37	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 253	-5 729	565	1 804
Nettoomsättning (tkr)	8 679	8 485	8 302	7 965

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 019 m² bostäder och 1 116 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	187 877	469	0	187 408
Upplåtelseavgifter	329 531	329 531	0	0
Fond för yttre underhåll	3 576 108	850 340	-7 323 455	10 049 223
S:a bundet eget kapital	4 093 516	1 180 340	-7 323 455	10 236 631
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 494 819	-850 340	1 594 338	2 750 821
Årets resultat	1 253 029	1 253 029	5 729 117	-5 729 117
S:a fritt eget kapital	4 747 849	402 689	7 323 455	-2 978 296
S:a eget kapital	8 841 365	1 583 029	0	7 258 335

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 253 029
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 345 159
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-850 340
summa balanserat resultat	4 747 848

Styrelsen föreslår följande disposition:
 av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

541 072
5 288 920

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 679 087	8 484 837
Övriga rörelseintäkter	Not 3	509 596	39 873
Summa rörelseintäkter		9 188 683	8 524 710
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 873 998	-11 203 669
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 377 589	-1 434 599
Personalkostnader	Not 6	-197 385	-140 442
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 215 249	-1 181 887
Summa rörelsekostnader		-7 664 222	-13 960 597
RÖRELSERESULTAT		1 524 461	-5 435 888
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		159	321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 591	-293 550
Summa finansiella poster		-271 432	-293 229
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 253 029	-5 729 117
ÅRETS RESULTAT		1 253 029	-5 729 117

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 755 687	26 952 191
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	108 667	80 025
Summa materiella anläggningstillgångar		25 864 354	27 032 217
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 864 354	27 032 217
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		40	4 091
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 527 399	3 998 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	221 989	222 787
Summa kortfristiga fordringar		5 749 428	4 225 356
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Återköp bostadsrätt	Not 13	300 000	0
		300 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 049 428	4 225 356
SUMMA TILLGÅNGAR		31 913 782	31 257 572

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		517 408	187 408
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 576 108	10 049 223
Summa bundet eget kapital		4 093 516	10 236 631
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 494 819	2 750 821
Årets resultat		1 253 029	-5 729 117
Summa fritt eget kapital		4 747 849	-2 978 296
SUMMA EGET KAPITAL		8 841 365	7 258 335
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	20 283 690	21 424 543
Summa långfristiga skulder		20 283 690	21 424 543
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 160 200	1 160 200
Leverantörsskulder		680 636	507 069
Skatteskulder		64 274	2 484
Övriga skulder		25 923	25 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	857 694	879 243
Summa kortfristiga skulder		2 788 727	2 574 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 913 782	31 257 572

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fastighetsel	25 år	25 år
Luftbehandlingssystem	20 år	20 år
Stamledningar VA	35 år	35 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Yttertak	20 år	20 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	5 år	5 år
Miljöstationer	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 970 836	5 789 544
Årsavgifter - lokaler	43 177	55 892
Hyror bostäder	22 296	22 296
Hyror lokaler	403 748	383 296
Hyror parkering	17 200	16 400
Hyror garage	59 600	59 400
Kabel-TV intäkter	272 970	272 160
Bredbandsintäkter	321 498	320 544
Värmeintäkter	1 563 852	1 565 280
Avgift andrahandsuthyrning	3 875	0
Öresutjämning	35	25
	8 679 087	8 484 837

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Vinst avyttring maskin/inventarier	0	30 000
	Skattereduktion	276 703	0
	Försäkringsersättning	72 452	0
	Återbäring försäkringsbolag	0	6 403
	Övriga intäkter	160 441	3 470
		509 596	39 873
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	9 049	10 232
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	206 986	209 845
	Fastighetsskötsel gård beställning	47 560	79 743
	Snöröjning/sandning	8 173	106 269
	Städning enligt beställning	15 000	68 750
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	97 301
	Myndighetstillsyn	9 020	1 000
	Gemensamma utrymmen	0	3 080
	Gård	940	22 344
	Serviceavtal	38 192	7 989
	Förbrukningsmateriel	1 994	22 397
	Störningsjour och larm	1 835	1 143
	Brandskydd	130 768	398
		469 516	630 491
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	255	0
	Brf Lägenheter	0	266
	Lokaler	42 499	5 295
	Gemensamma utrymmen	178 074	0
	Tvättstuga	48 016	44 721
	Källare	0	12 125
	Entré/trapphus	45 653	4 060
	Lås	55 649	61 057
	VVS	85 877	58 373
	Värmeanläggning/undercentral	61 919	3 956
	Ventilation	12 166	18 631
	Elinstallationer	11 173	10 591
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 069	4 803
	Huskropp utvändigt	2 311	0
	Tak	36 975	9 258
	Fasad	3 300	0
	Fönster	3 178	250
	Mark/gård/utemiljö	9 135	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 286	0
	Vattenskada	2 189	126 569
		608 724	359 955

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2019	2018
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	42 000	0
	Hyreslägenheter	60 508	31 800
	Lokaler	26 899	0
	Gemensamma utrymmen	139 436	0
	Källare	0	218 750
	Entré/trapphus	0	903 062
	Lås	0	106 799
	VVS	263 424	2 038 711
	Värmeanläggning	0	2 589 317
	Elinstallationer	8 805	1 202 187
	Tak	0	48 625
	Mark/gård/utemiljö	0	184 204
		541 072	7 323 455
	Taxebundna kostnader		
	El	192 342	195 931
	Gas	1 555 848	1 212 400
	Vatten	398 352	387 668
	Sophämtning/renhållning	166 354	175 411
		2 312 896	1 971 410
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	110 426	90 296
	Kabel-TV	288 212	294 000
	Bredband	270 252	322 952
		668 890	707 248
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	272 900	211 110
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 873 998	11 203 669
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	12 169	9 212
	Tele- och datakommunikation	10 812	6 530
	Juridiska åtgärder	162 312	126 107
	Inkassering avgift/hyra	8 625	5 525
	Revisionsarvode extern revisor	37 500	12 250
	Föreningskostnader	3 779	6 557
	Styrelseomkostnader	2 745	851
	Studieverksamhet	66	1 980
	Förvaltningsarvode	787 628	748 659
	Förvaltningsarvoden övriga	24 375	107 281
	Administration	5 540	13 112
	Korttidsinventarier	1 599	3 261
	Konsultarvode	311 259	343 914
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 180	0
	Övriga driftskostnader	0	49 360
		1 377 589	1 434 599

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	153 500	113 750
	Kostnadsersättningar	19	0
	Sociala kostnader	43 866	26 692
		197 385	140 442
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund	4 494	4 494
	Yttertak	31 472	31 472
	Fasader/balkonger	346 456	346 456
	Stamledningar VA	692 908	692 908
	Luftbehandlingssystem	30 450	30 450
	Fastighetsel inkl. svagström	66 225	66 225
	Markinventarier	24 500	4 083
	Inventarier	18 744	5 800
		1 215 249	1 181 887
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 755 766	62 510 766
	Nyanskaffningar	0	245 000
	Utgående anskaffningsvärde	62 755 766	62 755 766
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 803 575	-34 627 487
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 196 504	-1 176 088
	Utgående avskrivning enligt plan	-37 000 079	-35 803 575
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 755 687	26 952 191
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	71 880	71 880
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	63 085 000	45 057 000
	Taxeringsvärde mark	22 796 000	17 774 000
		85 881 000	62 831 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 000 000	59 600 000
	Lokaler	3 881 000	3 231 000
		85 881 000	62 831 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	839 294	839 294
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	839 294	839 294
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-839 294	-839 294
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-839 294	-839 294
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	85 825	0
	Nyanskaffningar	47 386	85 825
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	133 211	85 825
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 800	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 744	-5 800
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 544	-5 800
	Redovisat restvärde vid årets slut	108 667	80 025
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	327 127	33 944
	Klientmedel hos SBC	5 200 272	3 959 223
	Fordringar kreditfakturor	0	5 311
		5 527 399	3 998 478
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	113 465	110 426
	Kabel-TV	72 034	74 319
	Bredband	27 130	27 130
	Tele- och datakommunikation	0	1 732
	Bostadsrätterna	9 360	9 180
		221 989	222 787

Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Återköp bostadsrätt	300 000	0
		300 000	0

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	10 049 223	9 037 886
	Reservering enligt stadgar	850 340	729 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	729 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-7 323 455	-446 663
	Vid årets slut	3 576 108	10 049 223

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,140 %	1 477 500	1 500 000	2021-12-01
	Handelsbanken	1,140 %	1 477 500	1 500 000	2021-12-01
	Handelsbanken	0,000 %	0	2 316 704	Lånet löst
	Handelsbanken	1,050 %	2 084 858	2 200 738	2020-06-30
	Handelsbanken	1,650 %	795 140	911 020	2020-10-30
	Handelsbanken	1,650 %	845 361	967 913	2020-10-30
	Handelsbanken	1,650 %	727 159	788 395	2020-10-30
	Handelsbanken	1,650 %	784 646	899 214	2020-10-30
	Handelsbanken	1,650 %	951 740	1 029 128	2020-10-30
	Handelsbanken	1,050 %	2 074 850	2 190 730	2020-06-30
	Handelsbanken	0,000 %	0	1 090 477	Lånet löst
	Handelsbanken	1,070 %	3 491 728	3 606 296	2020-06-30
	Handelsbanken	1,050 %	990 448	1 067 836	2024-09-30
	Handelsbanken	0,000 %	0	2 516 292	Lånet löst
	Handelsbanken	1,050 %	3 484 297	0	2024-09-30
	Handelsbanken	1,140 %	2 258 663	0	2022-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		21 443 890	22 584 743	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 160 200	-1 160 200	
			20 283 690	21 424 543	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 642 890 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 714 900	27 714 900

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	16 530	16 882
	Värme	40 844	155 899
	Extern revisor	14 200	14 200
	Arvoden	92 656	53 274
	Sociala avgifter	29 113	11 948
	Ränta	22 468	27 991
	Avgifter och hyror	611 209	587 688
	Konsultarvode	0	4 200
	Juridiska åtgärder	0	7 161
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Tele- och datakommunikation	224	0
	Serviceavtal	30 000	0
		857 694	879 243

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Två stora renoveringsarbeten planeras utföras under de närmaste åren, nämligen relining av samtliga avloppsstammar under källargolven och ventilationsombyggnad av husen längs Fridhemsgatan, Kullagatan och Västra Långgatan.

Portbelysningen ska bytas ut under året och radonmätning ska göras i alla husen.

Vi ska också försöka förbättra vår utemiljö.

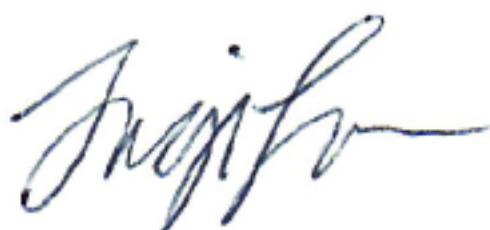
Styrelsens underskrifter

KÄVLINGE den 23 / 3 2020

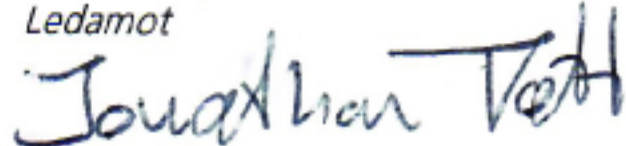
Berit Ann-Marie Hansson
Ledamot



Ingrid Greta Linnea Jönsson
Ledamot



Carl Philip Jonathan Toft
Ledamot

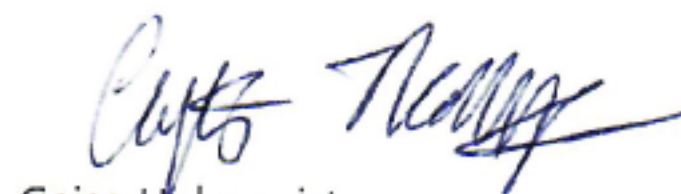


Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2020
Baker Tilly MLT KB


Sandra Meijer
Auktoriserad revisor


Ulla Margareta Jacobsson
Ledamot


Kristina Anna Lindholm
Ledamot


Cajsa Holmquist
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saturnus i Kävlinge för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den interna revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Saturnus i Kävlinge för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 14 april 2020


Sandra Meijer
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE