
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Saturnus i Växjö
Org nr: 769607-8646



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Saturnus i Växjö får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 701 tkr bättre än föregående år främst p.g.a. lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på lägre reparations och underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat med 15 tkr.

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

Föreningens likviditet har inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår förändrats från 246% till 317%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 51% till 56%.

I resultatet ingår avskrivningar med 353 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 664 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:

Förrådsbyggnad	Miljöhusbyggnad	Garage
2	1	24

Total bostadsarea 2 061 m²

Årets taxeringsvärde 45 236 000 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/ Blekinge. 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
Luleå Energi	Elenergi
Södra Smålands Avfall & Miljö AB	Hushållsavfall
Tele2 Sverige AB	TV
Wexnet AB	Fibernät/Bredband
PreZero Recycling AB	Avfall återvinningsmaterial
ALT Hiss AB	Serviceavtal hissar
Kiwa Inspecta AB	Besiktning hissar
SOS Alarm Sverige AB	Hisslarm
Folksam	Fastighetsförsäkring och kollektiv försäkring
Assemblin EL AB	Dörrautomatik
SBAB	Lån
Certego AB	Lås och Larm
Elektroskandia AB	Elgrossist
Beijer	Byggvaruhus
Värends Miljö AB	Stampsolning

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 46 tkr och planerat underhåll för 0 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 oktober 2021 och visar på ett underhållsbehov på 3 265 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 326 tkr (158 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 246tkr (119 kr/kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Belopp
Gemensamma utrymmen, målning fasad	2021	588 675
Huskropp utvändigt förrådsdörrar	2021	57 330

Årets utförda underhåll

	År	Belopp
-	2022	0

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	2023
Jeanette Berkesi	Sekreterare	2023
Stefan Johansson	Vice ordförande	2023
Kristina Kühner	Ledamot	2024
Milan Mileusnic	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kennert Ottosson	Suppleant	2024
Ludvig Lindqvist	Suppleant	2023
Oscar Hovhammar	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Hansén	Auktoriserad revisor	2023
Kennert Sjögren	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kennert Nord	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dennis Johansson	2023
Hans Almgren	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2023-01-01.

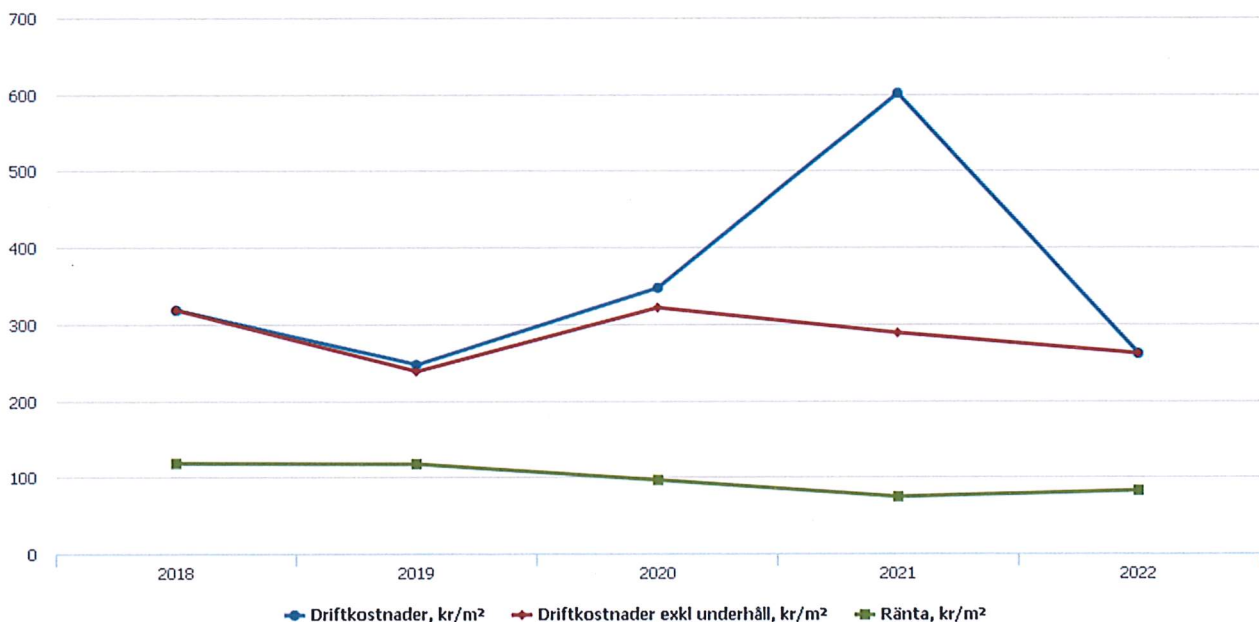
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 730 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 642	1 642	1 636	1 637	1 565
Resultat efter finansiella poster	311	-390	230	245	67
Årets resultat	311	-390	230	245	67
Resultat exklusive avskrivningar	664	-25	594	609	432
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	418	-300	364	384	-17
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	119	133	112	109	218
Balansomslutning	41 666	41 704	42 278	42 761	43 286
Soliditet %	64	63	63	61	60
Likviditet exklusive lånehandling kommande år %	56	51	58	-	-
Likviditet inklusive lånehandling kommande verksamhetsår %	317	246	326	377	427
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	730	730	730	730	696
Driftkostnader, kr/m ²	261	601	347	247	318
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	261	288	321	238	318
Ränta, kr/m ²	82	74	96	117	118
Underhållsfond, kr/m ²	747	628	808	722	622
Lån, kr/m ²	7 239	7 372	7 498	7 859	8 237



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 435 000	1 293 590	795 853	-389 747
Disposition enl. årsstämmobeslut			-389 747	389 747
Reservering underhållsfond		246 000	-246 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				311 252
Vid årets slut	24 435 000	1 539 590	160 106	311 252

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	406 106
Årets resultat	311 252
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-246 000
Summa	471 358

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 471 358

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



Resultaträkning

Belopp i kr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 1 642 160	1 642 434
Övriga rörelseintäkter	Not 3 6 990	1 485
Summa rörelseintäkter	1 649 150	1 643 919
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -538 828	-1 239 240
Övriga externa kostnader	Not 5 -256 596	-246 954
Personalkostnader	Not 6 -35 501	-36 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -352 800	-364 850
Summa rörelsekostnader	-1 183 726	-1 887 366
Rörelseresultat	465 425	-243 447
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8 3 456	3 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 834	3 221
Räntekostnader och liknande resultatposter	-168 463	-152 978
Summa finansiella poster	-154 173	-146 301
Resultat efter finansiella poster	311 252	-389 747
Årets resultat	311 252	-389 747



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	39 717 232	40 070 032
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott (Laddstolpar)	Not 10	208 125	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 925 357	40 070 032
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		39 961 357	40 106 032
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	3 629	3 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	36 983	89 434
Summa kortfristiga fordringar		40 612	93 059
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 608 698	1 504 618
Summa kassa och bank		1 608 698	1 504 618
Summa omsättningstillgångar		1 649 311	1 597 677
Summa tillgångar		41 610 668	41 703 709

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 435 000	24 435 000
Fond för yttre underhåll		1 539 590	1 293 590
Summa bundet eget kapital		25 974 590	25 728 590
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		160 106	795 853
Årets resultat		311 252	-389 747
Summa fritt eget kapital		471 358	406 106
Summa eget kapital		26 445 948	26 134 696
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 215 773	12 437 061
Summa långfristiga skulder		12 215 773	12 437 061
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 704 037	2 757 600
Leverantörsskulder		42 553	144 163
Skatteskulder		3 756	3 193
Övriga skulder	Not 16	0	15 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	198 601	211 781
Summa kortfristiga skulder		2 948 947	3 131 952
Summa eget kapital och skulder		41 610 668	41 703 709

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 505 160	1 505 160
Hyrer, garage	144 000	144 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 000	-6 726
Summa nettoomsättning	1 642 160	1 642 434

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	6 990	1 425
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	0
Övriga rörelseintäkter	0	60
Summa övriga rörelseintäkter	6 990	1 485



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-646 005
Reparationer	-45 959	-127 368
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-36 456	-35 016
Försäkringspremier	-25 301	-24 517
Kabel- och digital-TV	-35 498	-29 419
Återbäring från Riksbyggen	3 400	2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 344
Serviceavtal	-3 569	0
Obligatoriska besiktningar	-15 338	-14 241
Snö- och halkbekämpning	-20 424	-19 033
Förbrukningsinventarier	-17 471	-3 518
Vatten	-59 587	-70 345
Fastighetsel	-62 388	-44 511
Uppvärmning	-171 158	-195 494
Sophantering och återvinning	-36 728	-31 030
Förvaltningsarvode drift	-12 352	0
Summa driftskostnader	-538 828	-1 239 240

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-222 984	-217 731
IT-kostnader	0	-5 840
Arvode, yrkesrevisorer	-8 931	-8 382
Övriga förvaltningskostnader	-6 440	-2 687
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 038	-2 377
Representation	-5 875	-1 823
Kontorsmateriel	-2 031	-1 875
Telefon och porto	-499	-469
Medlems- och föreningsavgifter	-1 320	-1 320
Bankkostnader	-2 300	-1 750
Övriga externa kostnader	-179	-2 700
Summa övriga externa kostnader	-256 596	-246 954

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-22 425	-22 425
Sammanträdesarvoden	-4 000	-4 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 100	-4 100
Sociala kostnader	-4 976	-5 597
Summa personalkostnader	-35 501	-36 322



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-352 800	-352 800
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-12 050
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-352 800	-364 850

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	3 456	3 456
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 456	3 456

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	42 000 000	42 000 000
Mark	2 340 000	2 340 000
Anslutningsavgifter	60 250	60 250
	44 400 250	44 400 250

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 269 968	-3 917 168
Anslutningsavgifter	-60 250	-48 200
	-4 330 218	-3 965 368

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-352 800	-352 800
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-12 050
	-352 800	-364 850

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 683 018	-4 330 218
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	37 377 232	37 730 032
Mark	2 340 000	2 340 000
Anslutningsavgifter	0	0

Totalt taxeringsvärde

	45 236 000	31 699 000
<i>varav byggnader</i>	<i>35 000 000</i>	<i>25 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 236 000</i>	<i>6 699 000</i>



Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Laddstolpar	208 125	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	208 125	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	36 000	36 000
Summa andra långfristiga fordringar	36 000	36 000

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 629	3 625
Summa övriga fordringar	3 629	3 625

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 338	25 301
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	55 302
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 645	8 387
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	444
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 983	89 434

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	885 808	880 000
Transaktionskonto	722 890	624 618
Summa kassa och bank	1 608 698	1 504 618



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	14 919 810	15 194 661
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-274 851	-274 843
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 429 186	-2 482 757
Långfristig skuld vid årets slut	12 215 773	12 437 061

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,01%	2023-11-21	2 542 757,00	0,00	60 000,00	2 482 757,00
SBAB	1,08%	2024-10-11	4 671 916,00	0,00	77 872,00	4 594 044,00
SBAB	1,07%	2027-08-16	7 979 988,00	0,00	136 979,00	7 843 009,00
Summa			15 194 661,00	0,00	274 851,00	14 919 810,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 st lån på 2 429 186 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga 1 st lån under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 274 851 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 099 404 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13 545 555 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	15 215
Summa övriga skulder	0	15 215



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	25 228	16 502
Upplupna driftskostnader	4 481	14 483
Upplupna elkostnader	6 070	6 659
Upplupna värmekostnader	10 805	27 458
Upplupna kostnader för renhållning	990	930
Upplupna revisionsarvoden	9 000	8 819
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	142 027	136 930
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 601	211 781

Not 18 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 158 000	20 158 000

AA

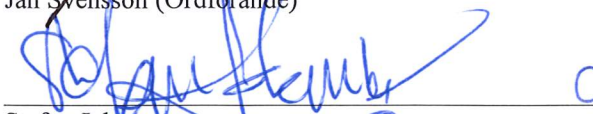
Styrelsens underskrifter

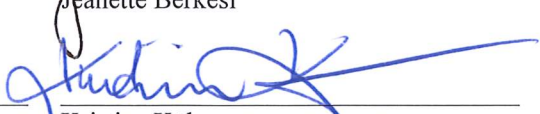
VÄXJÖ 2023-04-17

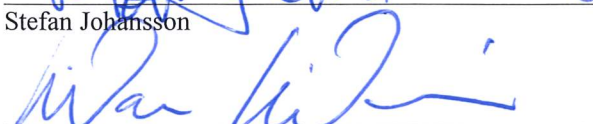
Ort och datum


Jan Svensson (Ordförande)



Jeanette Berkesi

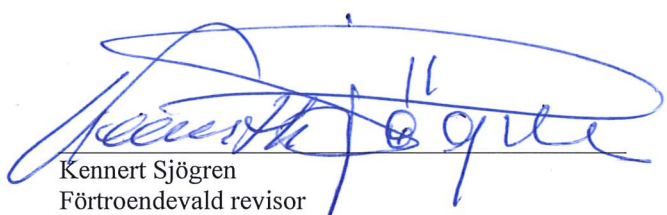

Stefan Johansson


Kristina Kühner


Milan Mileusnic

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/4 2023


Patrik Hansén
Auktoriserad revisor


Kennert Sjögren
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 2022.

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 2022 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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 förtroendevalde 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 Växjö för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

Revisorers 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 19/4 2023

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Kennert Sjögren
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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, fastighetservice 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

