sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Saturnus i Kävlinge

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Saturnus i Kävlinge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- 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 att höjas.

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

Styrelsen

Berit Ann-Marie Hansson	Ledamot
Anna Emilia Hedlund	Ledamot
Kim Veronica Henningsson	Ledamot
Inger Marianne Larsson Andersson	Ledamot
Kristina Anna Lindholm	Ledamot
Ulla Margareta Jacobsson	Suppleant
Johan Einar Birger Mikael Westin	Suppleant
Kent Thomas Ylimäki Nilsson	Suppleant
Rolf Jonny Österberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Berit Ann-Marie Hansson, Anna Emilia Hedlund, Ulla Margareta Jacobsson, Inger Marianne Larsson Andersson, Kristina Anna Lindholm, Kent Thomas Ylimäki Nilsson och Rolf Jonny Österberg.

Styrelsen har under året avhållit 21 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sandra Meijer	Ordinarie Extern	Baker Tilly MLT KB
Bengt Ljung	Ordinarie Intern	
Patrik Åsvärd	Suppleant Intern	

Valberedning

Stefan Persson	Sammankallande
Jonathan Toft	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-19.
Extra föreningsstämma hölls 2018-02-05 med anledning av första omröstning om nya stadgar samt fyllnadsval till styrelsen.
Extra föreningsstämma hölls 2018-10-18 med anledning av fyllnadsval till styrelsen.
Extra föreningsstämma hölls 2019-05-23 med anledning av val av auktoriserad revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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

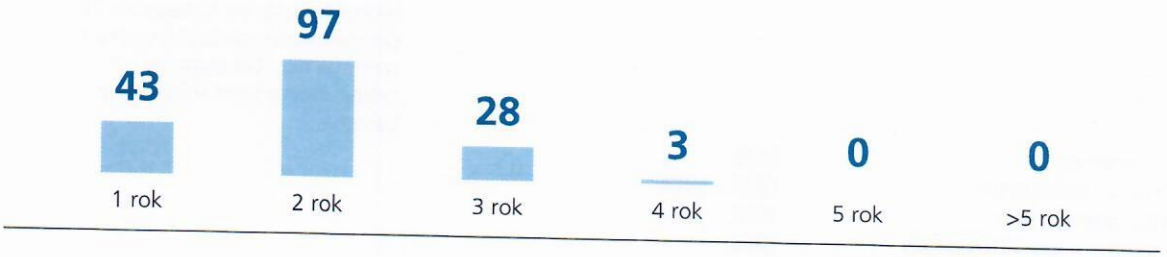
Fastigheten bebyggdes 1948 - 1954 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 060 m², varav 8 944 m² utgör lägenhetsyta och 1 116 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 169 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 22 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang Naya's Thai Take Away	68 m²	2020-09-30
Bryggeri 046	75 m²	2019-03-30
Närbutik Jasmin	66 m²	2019-09-30
Fysioterapeut	101 m²	2020-03-31
EMR mineraler	136 m²	2020-05-01
A Holmquist Redovisning AB	89 m²	2020-05-31
Vävstuga Nickepinnen	51 m²	2019-12-31

Gemensamhetsutrymmen
5 tvättstugor
Festlokal
Gym för medlemmar

Teknisk status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byggnation av två miljöstationer	2018	
Ny gårdsbelysning	2018	
Dagvattenseparering samt eldragning i trädgården	2018	
Elrenovering 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	
Elrenovering	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	

Tekniskt status fortsättning

Planerat underhåll	År
Relining av avloppsstammar i källaren, Kullagatan 13	2019
Reparation av samtliga 5 skyddsrum	2019
Ventilationsombyggnad av Västra Långgatan 3, Fridhemsgatan 4 och Kullagatan 13	2019-2020

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

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 därnäst, med inflyttning 1950, och sedan Västra Långgatan 3, 1952. Husen på Föreningsgatan byggdes sist och var först tänkta att bilda en egen förening, vilket inte blev fallet. Inflyttning skedde 1954.

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

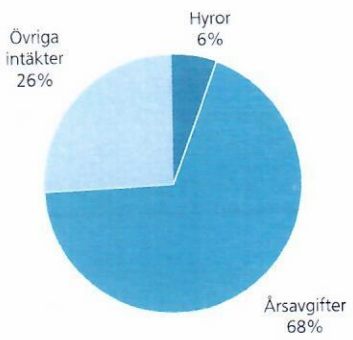
Fram till 2014 hette föreningen Kävlingehus 3. Då vi gick ur Riksbyggen bytte vi till namnet Saturnus i Kävlinge.

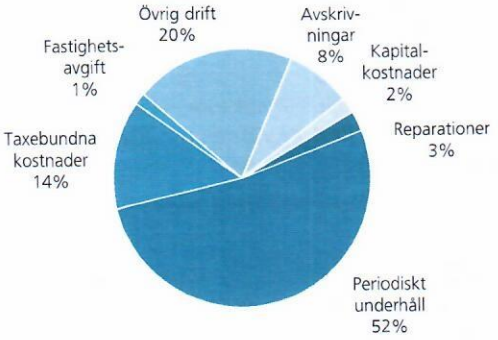
1996 framställdes en jubileumsskrift som berättar lite mer om föreningens historia. Det finns fortfarande exemplar kvar. Boende som önskar få den kan kontakta styrelsen.

Föreningens ekonomi
Vi har under året haft ett omfattande renoveringsarbete som sträcker sig in på 2019 och har därför utöver avgiftshöjningen lånat upp 3 miljoner kr.

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

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Dagvattenomläggning rörande 4 av de 5 husen i föreningen (Kullagatan 13 klar sedan tidigare).

I samband med dagvattenomläggningen gjordes också en kanalisering av trädgården för elkablar.

Samtidigt byggdes två nya miljöstationer som ersättning för tidigare stationer, då dessa ej blev godkända ur arbetsmiljösynpunkt.

Total ombyggnad av pannrummet med byte av gaspannor.

Omläggning av delar av avloppsstammarna i Kullagatan 13 pga läckage.

OVK har genomförts.

Ny utebelysning i trädgården och utanför garagen, samt spotlightbelysning av utvalda träd.

Självstängande dörrautomatik och förberedande för nytt nyckelsystem med tagglås, som färdigställs under 2019.

Inspektion och filmning av taken, samt rengöring av taket på Fridhemsgatan 4.

Tvättmaskinerna byttes på V Långgatan 3.

Påbörjande av reparationer av skyddsrummen, pga föreläggande från MSB.

På privat initiativ byttes ett 40-tal lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.

Nya stadgar antogs vid ordinarie stämma och registrerades av Bolagsverket 2018-10-26.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 171 st
Överlåtelser under året: 26 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 197
Tillkommande medlemmar: 28
Avgående medlemmar: 25
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 200

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	645	626	629
Hyror/m² hyresrättsyta	408	376	445
Lån/m² bostadsrättsyta	2 491	2 284	2 439
Elkostnad/m² totalyta	19	21	19
Värmekostnad/m² totalyta	121	108	117
Vattenkostnad/m² totalyta	39	35	33
Kapitalkostnader/m² totalyta	29	35	43
Soliditet (%)	23	37	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 729	565	1 804
Nettoomsättning (tkr)	8 485	8 302	7 965

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 944 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	187 408	0	0	187 408
Fond för yttre underhåll	10 049 223	729 000	282 337	9 037 886
S:a bundet eget kapital	**10 236 631**	**729 000**	**282 337**	**9 225 294**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 750 821	-729 000	282 177	3 197 644
Årets resultat	-5 729 117	-5 729 117	-564 514	564 514
S:a ansamlad förlust	**-2 978 296**	**-6 458 117**	**-282 337**	**3 762 158**
S:a eget kapital	**7 258 335**	**-5 729 117**	**0**	**12 987 452**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 729 117
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 479 821
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-729 000
summa balanserat resultat	**-2 978 296**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	7 323 455
att i ny räkning överförs	**4 345 159**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 484 837	8 302 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 873	12 768
Summa rörelseintäkter		**8 524 710**	**8 315 179**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-11 203 669	-4 899 949
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 434 599	-1 175 949
Personalkostnader	Not 6	-140 442	-146 391
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 181 887	-1 190 076
Summa rörelsekostnader		**-13 960 597**	**-7 412 365**
RÖRELSERESULTAT		**-5 435 888**	**902 814**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		321	17 607
Räntekostnader och liknande resultatposter		-293 550	-355 907
Summa finansiella poster		**-293 229**	**-338 300**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-5 729 117**	**564 514**
ÅRETS RESULTAT		**-5 729 117**	**564 514**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	26 952 191	27 883 279
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	80 025	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**27 032 217**	**27 883 279**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**27 032 217**	**27 883 279**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 091	2 240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 998 478	7 034 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	222 787	226 450
Summa kortfristiga fordringar		**4 225 356**	**7 263 091**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 225 356**	**7 263 091**
SUMMA TILLGÅNGAR		**31 257 572**	**35 146 370**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		187 408	187 408
Fond för yttre underhåll	Not 13	10 049 223	9 037 886
Summa bundet eget kapital		**10 236 631**	**9 225 294**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 750 821	3 197 644
Årets resultat		-5 729 117	564 514
Summa fritt eget kapital		**-2 978 296**	**3 762 158**
SUMMA EGET KAPITAL		**7 258 335**	**12 987 452**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	21 424 543	20 699 943
Summa långfristiga skulder		**21 424 543**	**20 699 943**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 160 200	0
Leverantörsskulder		507 069	578 157
Skatteskulder		2 484	2 484
Övriga skulder		25 698	60 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	879 243	818 304
Summa kortfristiga skulder		**2 574 694**	**1 458 975**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**31 257 572**	**35 146 370**

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	**2018**	**2017**
Stomme och grund	40 år	40 år
Stomkomplett. för.	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	5 år
Inventarier	5 år	0
Miljöstationer	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	5 789 544	5 620 920
Årsavgifter - lokaler	55 892	54 264
Hyror bostäder	22 296	38 244
Hyresbortfall	0	-150 587
Hyror lokaler	383 296	485 972
Hyror parkering	16 400	8 400
Hyror garage	59 400	64 200
Kabel-TV intäkter	272 160	273 645
Bredbandsintäkter	320 544	322 293
Hyresrabatt	0	-3 741
Värmeintäkter	1 565 280	1 565 280
Överlåtelse	0	19 040
Pantsättning	0	4 474
Öresutjämning	25	7
	8 484 837	**8 302 411**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Vinst avyttring maskin/inventarier	30 000	0
Återbäring försäkringsbolag	6 403	0
Övriga intäkter	3 470	12 768
	39 873	**12 768**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	793 870
Fastighetsskötsel beställning	10 232	506
Fastighetsskötsel gård entreprenad	209 845	0
Fastighetsskötsel gård beställning	79 743	383 202
Snöröjning/sandning	106 269	0
Städning enligt beställning	68 750	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	97 301	0
Myndighetstillsyn	1 000	0
Bevakning	0	4 572
Gemensamma utrymmen	3 080	0
Gård	22 344	0
Serviceavtal	7 989	11 151
Förbrukningsmateriel	22 397	58 738
Störningsjour och larm	1 143	0
Brandskydd	398	0
Fordon	0	1 278
	630 491	**1 253 317**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	227 971
Brf Lägenheter	266	0
Lokaler	5 295	0
Gemensamma utrymmen	0	456 762
Tvättstuga	44 721	0
Källare	12 125	0
Entré/trapphus	4 060	0
Lås	61 057	0
VVS	58 373	0
Värmeanläggning/undercentral	3 956	0
Ventilation	18 631	0
Elinstallationer	10 591	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 803	7 275
Tak	9 258	0
Fasad	0	2 425
Fönster	250	0
Vattenskada	126 569	0
	359 955	**694 430**

Not 4 DRIFTKOSTNADER fortsättning

	2018	2017
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	446 663
Hyreslägenheter	31 800	18 101
Källare	218 750	0
Entré/trapphus	903 062	0
Lås	106 799	0
Installationer	0	61 019
VVS	2 038 711	0
Värmeanläggning	2 589 317	0
Elinstallationer	1 202 187	0
Tak	48 625	0
Mark/gård/utemiljö	184 204	0
	7 323 455	**525 783**
Taxebundna kostnader		
El	195 931	212 040
Gas	1 212 400	0
Värme	0	1 082 350
Vatten	387 668	350 701
Sophämtning/renhållning	175 411	165 396
	1 971 410	**1 810 487**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	90 296	106 168
Kabel-TV	294 000	298 651
Bredband	322 952	0
	707 248	**404 819**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**211 110**	**211 110**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**11 203 669**	**4 899 949**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2018	2017
Kreditupplysning	9 212	0
Tele- och datakommunikation	6 530	296 796
Juridiska åtgärder	126 107	0
Inkassering avgift/hyra	5 525	0
Förvaltning	0	658 005
Revisionsarvode extern revisor	12 250	7 800
Föreningskostnader	6 557	12 485
Styrelseomkostnader	851	0
Studieverksamhet	1 980	0
Förvaltningsarvode	748 659	0
Förvaltningsarvoden övriga	107 281	0
Administration	13 112	37 721
Korttidsinventarier	3 261	0
Konsultarvode	343 914	150 328
Ej avdragsgilla kostnader	0	10 873
Övriga driftskostnader	49 360	1 941
	1 434 599	**1 175 949**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2018	2017
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	113 750	116 450
Sociala kostnader	26 692	29 941
	140 442	**146 391**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2018	2017
Stomme och grund	4 494	4 493
Yttertak	31 472	31 472
Fasader/balkonger	346 456	346 463
Stamledningar VA	692 908	692 894
Luftbehandlingssystem	30 450	30 450
Fastighetsel inkl. svagström	66 225	66 225
Markinventarier	4 083	0
Maskiner	0	18 079
Inventarier	5 800	0
	1 181 887	**1 190 076**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	62 510 766	62 331 016
Nyanskaffningar	245 000	179 750
Utgående anskaffningsvärde	**62 755 766**	**62 510 766**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-34 627 487	-33 455 490
Årets avskrivningar enligt plan	-1 176 088	-1 171 997
Utgående avskrivning enligt plan	**-35 803 575**	**-34 627 487**
Planenligt restvärde vid årets slut	**26 952 191**	**27 883 279**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	71 880	71 880
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 057 000	45 057 000
Taxeringsvärde mark	17 774 000	17 774 000
	62 831 000	**62 831 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	59 600 000	59 600 000
Lokaler	3 231 000	3 231 000
	62 831 000	**62 831 000**

Not 9 MASKINER

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	839 294	839 294
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**839 294**	**839 294**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-839 294	-821 215
Årets avskrivningar enligt plan	0	-18 079
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-839 294**	**-839 294**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 INVENTARIER

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	85 825	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**85 825**	**0**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5 800	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-5 800**	**0**
Redovisat restvärde vid årets slut	**80 025**	**0**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar	0	4 800
Skattekonto	33 944	18 086
Klientmedel hos SBC	3 959 223	551 230
Klientmedel hos HSB	0	6 460 285
Fordringar kreditfakturor	5 311	0
	3 998 478	**7 034 401**

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	110 426	0
Kabel-TV	74 319	0
Bredband	27 130	0
Tele- och datakommunikation	1 732	0
Bostadsrätterna	9 180	0
Förutbetalda kostnader	0	226 450
	222 787	**226 450**

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	9 037 886	0
Reservering enligt stadgar	729 000	8 380 645
Reservering enligt stämmobeslut	729 000	796 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-446 663	-138 759
Vid årets slut	**10 049 223**	**9 037 886**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,140 %	1 500 000	0	2021-12-01
Handelsbanken	1,140 %	1 500 000	0	2021-12-01
Handelsbanken	1,850 %	2 316 704	2 413 439	2088-12-31
Handelsbanken	1,050 %	2 200 738	2 341 831	2020-06-30
Handelsbanken	1,650 %	911 020	1 026 900	2020-10-30
Handelsbanken	1,650 %	967 913	1 090 465	2020-10-30
Handelsbanken	1,650 %	788 395	849 631	2020-10-30
Handelsbanken	1,650 %	899 214	913 782	2020-10-30
Handelsbanken	1,650 %	1 029 128	1 106 516	2020-10-30
Handelsbanken	1,050 %	2 190 730	2 264 550	2020-06-30
Handelsbanken	1,200 %	1 090 477	1 228 258	2019-09-30
Handelsbanken	1,070 %	3 606 296	3 700 000	2088-12-31
Handelsbanken	1,250 %	1 067 836	1 164 571	2019-09-30
Handelsbanken	1,250 %	2 516 292	2 600 000	2019-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		**22 584 743**	**20 699 943**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 160 200	0	
		21 424 543	**20 699 943**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 783 743 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	27 714 900	27 714 900

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
El	16 882	0
Värme	155 899	104 652
Extern revisor	14 200	0
Arvoden	53 274	0
Sociala avgifter	11 948	0
Ränta	27 991	34 032
Avgifter och hyror	587 688	553 022
Konsultarvode	4 200	0
Juridiska åtgärder	7 161	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	128 990
	879 243	**820 696**

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi kommer snart att ha en underhållsplan att följa, men vad vi redan vet är att följande kommer att göras under 2019:

Ventilationsombyggnad kommer att ske av husen Fridhemsgatan 4, Kullagatan 13 och V Långgatan 3 pga icke godkänd OVK.

Skyddsrumsreparationerna kommer att fullföljas.

Igångsättning av passagesystemet.

Relining av återstående del av avloppsstammen under Kullagatan 13.

Återställande av rabatt utanför V Långgatan 3.

Styrelsens underskrifter

KÄVLINGE
~~LANDSKRONA~~ den 3 / 6 2019

Berit Ann-Marie Hansson
Ledamot

Anna Emilia Hedlund
Ledamot

Kim Veronica Henningsson
Ledamot

Inger Marianne Larsson Andersson
Ledamot

Kristina Anna Lindholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 6 2019
Baker Tilly MLT KB

Sandra Meijer
Auktoriserad revisor

Bengt Ljung
Intern revisor

Baker Tilly MLT KB
Bankgatan 1
223 52 Lund
Sweden

T: +46 46 30 04 40
F: +46 46 15 77 18

info.malmo@bakertilly.se
www.bakertillymlt.se

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 2018.

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 2018 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 revisionssed 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 revisorssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 maj 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Baker Tilly MLT KB is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities. Org.nr. 916550-5588.

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 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Saturnus i Kävlinge för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 5 juni 2019

Sandra Meijer
Auktoriserad revisor

Bengt Ljung