



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Saturnus i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Saturnus i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0430 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna samt marken på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Saturnus 16		1966

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	0
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2440
6	garageplatser	0
14	p-platser	0
<b>Totalt 53 objekt</b>		<b>2440</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 3 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kerstin Ericsson	Ordförande	2023-01-01
Sivert Hansson	Ledamot	2023-01-01
Gertie Hansson	Ledamot	2023-01-01
Göran Ågren	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2023-01-01
Berit Forneheim	Ledamot	2023-01-01
Anneli Fagerström	Ledamot	2023-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sivert Hansson och Berit Forneheim .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sivert Hansson, Gertie Hansson och Kerstin Ericsson.

Revisorer har varit: Sven Magnusson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sven Magnusson (sammankallande), och Magnus Petersson vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +11%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Ökade räntekostnader och nybelåning under 2022-2023 p g a större underhåll gör att årets negativa resultat uppstår. Hänsyn till detta har delvis tagits under föregående år där , avgiften justerades upp med 8 % fr o m 2022-07-01 samt med ovan nämnda avgiftsförändringar för att möta höga räntor samt lån.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-11.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1997	Inglasning av balkonger.
2005	Fasadrenovering samt takomläggning och målning källare.
2007	Installation av hissar samt nya trapphus.
2009	Fiberinstallation.
2012	Relining av avloppstammar.
2018	Fönsterbyte samt nya säkerhetsdörrar.
2019	Energideklaration.
2020	Ny fjärrvärmecentral.
2021	OVK samt ny ventilation i källare.
2022	Renovering av tvättstugan.
2023	Fasadrenovering tilläggsisolering, målning balkonger, nyanläggning tomt framsida.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2025-2026	Solpaneler på tak samt byte av radiatorer i samtliga lägenheter.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	150	174	168	189	237
Skuldsättning, kr/kvm	4 455	4 393	1 711	1 815	1 705
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 455	4 393	1 711	1 815	1 705
Räntekänslighet, %	5	6	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	195	182	181	157	157
Årsavgifter, kr/kvm	869	754	725	725	725
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	98	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	928	781	744	744	747
Nettoomsättning, tkr	2 190	1 906	1 815	1 816	1 822
Resultat efter finansiella poster, tkr	-74	-181	-20	192	184
Soliditet, %	27	26	49	48	48

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgift.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	322 460	0	0	322 460
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	918 687	0	42 167	960 854
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 241 147</b>	<b>0</b>	<b>42 167</b>	<b>1 283 314</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 033 331	-181 050	-42 167	2 810 114
Årets resultat, kr	-181 050	181 050	-73 641	-73 641
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 852 281</b>	<b>0</b>	<b>-115 808</b>	<b>2 736 473</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 093 428</b>	<b>0</b>	<b>-73 641</b>	<b>4 019 787</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 124 000 kr samt ianspråktagande skett med 81 832 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 852 281
Årets resultat, kr	-73 641
Reservation till underhållsfond, kr	-124 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	81 832
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 736 472</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 736 472</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	2 189 829	1 905 707
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 750	0
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>2 264 579</strong>	<strong>1 905 707</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-1 224 332	-1 052 387
Underhåll enligt plan	Not 5	-81 833	-394 081
Övriga externa kostnader	Not 6	-178 049	-184 052
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-134 170	-154 768
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-357 394	-210 309
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-1 975 778</strong>	<strong>-1 995 598</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>288 801</strong>	<strong>-89 891</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 456	-91 160
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-362 442</strong>	<strong>-91 159</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>-73 641</strong>	<strong>-181 050</strong>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	14 758 009	7 906 549
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	1 603 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 758 009</b>	<b>9 509 799</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 758 509</b>	<b>9 510 299</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		490 318	6 422 372
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	455	444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	97 030	95 286
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>587 802</b>	<b>6 518 101</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>587 802</b>	<b>6 518 101</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 346 311</b>	<b>16 028 400</b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		322 460	322 460
Fond för yttre underhåll		960 854	918 687
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 283 314</b>	<b>1 241 147</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 810 114	3 033 331
Årets resultat		-73 641	-181 050
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 736 473</b>	<b>2 852 281</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 019 787</b>	<b>4 093 428</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 783 240	10 326 151
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 783 240</b>	<b>10 326 151</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 086 011	391 852
Leverantörsskulder		148 662	916 816
Aktuell skatteskuld	Not 15	4 404	3 792
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 339	5 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	302 868	290 977
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 543 285</b>	<b>1 608 821</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>11 326 525</b>	<b>11 934 972</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 346 311</b>	<b>16 028 400</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	288 801	-89 891
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	357 394	210 309
	<u>646 195</u>	<u>120 418</u>
Erhållen ränta	14	1
Erlagd ränta	-364 239	-61 678
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>281 970</u>	<u>58 741</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 755	-31 624
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-757 913	857 746
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>-477 698</u></b>	<b><u>884 864</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-5 605 604	-1 603 250
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-5 605 604</u></b>	<b><u>-1 603 250</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	151 248	6 544 148
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>151 248</u></b>	<b><u>6 544 148</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b><u>-5 932 054</u></b>	<b><u>5 825 762</u></b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 422 372</b>	<b>596 610</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>490 318</b>	<b>6 422 372</b>
	<b><u>-5 932 054</u></b>	<b><u>5 825 762</u></b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	2 120 616	1 839 804
Hysesintäkt garage och bilplatser	67 200	49 200
Hysesintäkt övrigt	700	600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 313	4 590
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	11 513
	<b>2 189 829</b>	<b>1 905 707</b>
*Bredband/tv, värme och vatten ingår i årsavgift.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	74 750	0
	<b>74 750</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-152 942	-33 381
El	-58 767	-56 733
Uppvärmning	-285 061	-300 993
Vatten	-131 944	-87 012
Renhållning	-51 297	-41 655
Bevakningskostnader	-28 009	-25 209
TV, bredband, iptelefoni	-103 188	-105 672
Serviceavtal	0	-3 314
Hissar serviceavtal & besiktning	-42 808	-38 707
Förvaltningskostnader	-277 140	-277 240
Försäkringar	-24 776	-18 729
Fastighetsskatt	-49 259	-47 089
Övriga driftskostnader	-19 141	-16 652
	<b>-1 224 332</b>	<b>-1 052 387</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-389 237
Underhåll installationer	-58 458	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-4 844
Underhåll garage och bilplatser	-23 375	0
	<b>-81 833</b>	<b>-394 081</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 530	-11 175
Övriga förvaltningskostnader	-92 151	-84 410
Kostnader överlåtelse och panter	-1 838	-5 796
Föreningsverksamhet	-9 019	-7 120
Kontorsutrustning och -material	-2 045	-2 874
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-23 540	-27 410
Förbrukningsinventarier	-6 651	-15 649
Medlemsavgifter HSB	-16 711	-15 360
Stämma och styrelse	-14 564	-14 258
	<b>-178 049</b>	<b>-184 052</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-57 500	-56 500
Löner för anställda	-15 300	-35 700
Vicevärdsarvode	-39 291	-37 636
Övriga arvoden	-1 000	-500
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-18 079	-21 432
	<b>-134 170</b>	<b>-154 768</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-313 294	-180 746
Markanläggningar	-44 100	-29 563
	<b>-357 394</b>	<b>-210 309</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2085.

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 337 923	13 337 923
Årets investering byggnader	6 627 375	0
Ingående anskaffningsvärde mark	166 681	166 681
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	591 250	591 250
Årets investering markanläggning	581 479	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 304 708</b>	<b>14 095 854</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-6 100 616	-5 919 870
Årets avskrivningar byggnader	-313 294	-180 746
Ingående avskrivningar markanläggningar	-88 689	-59 126
Årets avskrivningar markanläggningar	-44 100	-29 563
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 546 699</b>	<b>-6 189 305</b>

**Utgående redovisat värde****14 758 009**      **7 906 549**

Redovisade värden byggnader	13 551 388	7 237 307
Redovisade värden mark	166 681	166 681
Redovisade värden markanläggningar	1 039 940	502 561

**Fastighetsbeteckning:** Saturnus 16

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1966	16 000 000	5 000 000	21 000 000	21 000 000
		<b>16 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	11 163 000	10 730 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 163 000</b>	<b>10 730 000</b>

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 603 250	0
Årets Investering	0	1 603 250
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 603 250	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>1 603 250</b>

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	455	444
	<b>455</b>	<b>444</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	26 754	24 776
Förutbetald kabel-TV och bredband	8 526	14 131
Förutbetald administration	18 250	16 711
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 500	39 668
	<b>97 030</b>	<b>95 286</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,20%	2024-07-30	740 135	31 200
Stadshypotek AB		1,26%	2024-01-30	1 824 456	128 032
Stadshypotek AB		1,35%	2024-04-30	325 000	50 000
Stadshypotek AB		3,15%	2025-06-01	772 560	46 620
Stadshypotek AB		4,21%	2027-12-01	6 664 000	136 000
Stadshypotek AB		4,39%	2026-04-30	543 100	13 800
				<b>10 869 251</b>	<b>405 652</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 783 240**

Nästa års amortering av långfristig skuld 196 420  
 Lån som ska konverteras inom ett år 2 889 591  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 086 011**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,36%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 622 608  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 840 991  
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	4 403	3 789
Slutskatteskuld föregående år	1	3
	<b>4 404</b>	<b>3 792</b>

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	999	4 017
Arbetsgivaravgifter	340	1 367
	<b>1 339</b>	<b>5 384</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	900	0
Upplupna sociala avgifter	282	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 071	51 918
Upplupna räntekostnader	34 600	36 383
Upplupen revision	11 330	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	204 442	186 211
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 243	5 665
	<b>302 868</b>	<b>290 977</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anneli Fagerström

.....  
Berit Forneheim

.....  
Gertie Hansson

.....  
Göran Ågren

.....  
Kerstin Ericsson

.....  
Sivert Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sven Magnusson  
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Saturnus i Oskarshamn, org.nr. 732800-0430

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Saturnus i Oskarshamn för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Saturnus i Oskarshamn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Oskarshamn

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Magnusson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Saturnus i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KERSTIN ERICSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:29:09



**GÖRAN ÅGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:47:21



**BERIT FORNEHEIM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:58:33



**ANNELI FAGERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 12:26:05



**GERTIE HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 09:58:20



**SIVERT HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:17:26



**SVEN MAGNUSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 11:25:13



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 14:16:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Saturnus i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SVEN MAGNUSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 11:31:43



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:04:32



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.