

# Årsredovisning 2024

## Brf Saturnus 21

716419-1426



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Saturnus 21

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-17 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Saturnus 21	1990	Stockholm

Fastigheten började byggas 1991. En första inflyttning skedde 26 mars 1993 och värdeår är satt till 1994.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden är 1,467 mkr/år fr.o.m. 2024-09-03. Nuvarande avtal sträcker sig t.o.m. 2030-09-02.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna via S&P Insurance Consulting AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1994

Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 5 929 kvm och 3 lokaler om 133 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 062 kvm.

### Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
20 st	2 rum och kök
34 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök

Föreningen har två uthyrda affärslokaler med följande löptid:

Restaurang	t.o.m. 2027-09-30
Spelbutik	t.o.m. 2027-09-30

Ett förråd som hyrs av restaurangen

Gemensamhetsutrymmen är bastu, festlokal, övernattningslägenhet, hobbyrum samt tre cykelrum.

#### Styrelsens sammansättning

Andreas Joffre Cederholm	Ordförande
Gunnar Charles Hansen	Styrelseledamot
Niklas Åman	Styrelseledamot
Philip Werner	Styrelseledamot
Robert Bäcker	Styrelseledamot
Leonardo Hamam	Suppleant
Mikael Ståhl	Suppleant
Lena Charpentier	Suppleant

#### Valberedning

Matz Zakrisson  
Lisbeth Jonsson  
Claes Charpentier

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Petter Kindlund	Revisor
Patrick Honeth	Internrevisor
Antonio Mendes Vaz Afonso	Revisorssuppleant

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

#### Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte av kylkomfortanläggning i affärslokal  
● Byte av tvättmaskin i PMB22  
● Installation av solceller
- 2023 ● Byte av värmecentral  
● Installation av gemensam el
- 2022 ● Obligatorisk ventilationskontroll  
● Byte av kretskort till värmepump
- 2021 ● Utbyggnad av passersystem  
● Ny tvättmaskin i SPG4A

- 2020** ● Stamspolning  
Ny ventilationsanläggning i en tvättstuga
- 2019** ● Ny hiss i SPG4A  
Utbyggnad av passersystem
- 2018** ● Utbyggnad av passersystem  
Värmepump, reparation  
Installation av kollektivt bredband

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Stamspolning

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	FT Drift AB

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Söderdäcket, med en andel på 26%.

Samfälligheten förvaltar garaget Söderdäcket.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat visade en förlust för år 2024 på 106 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2023 som var en förlust om 1 965 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Rörelseintäkterna på 6,0 mkr bestod till största delen av årsavgifter på bostäder 4,9 mkr och hyresintäkter från lokaler 501 tkr, p-platser 351 tkr samt intäkter från gemensam el 231 tkr. Intäkterna från p-platser var 35% högre jämfört med 2023. Intäkterna från elen hade sitt första hela redovisningsår.

Under året identifierades felaktigheter i Stockholms Stads fakturering av tomträttsavgälden. Efter korrespondens med Exploateringskontoret återbetalades 114 tkr för överdebitering av avgälden för det sista nedsättningsåret 2023–2024. Efter ytterligare granskning konstaterades motsvarande felaktigheter i faktureringen för perioden 2021–2023, vilket resulterade i en ytterligare återbetalning om 313 tkr. Totalt återbetalades därmed 427 tkr, vilket har krediterats posten för tomträttsavgäld för 2024. Detta förklarar att utfallet för posten uppgår till 1,1 mkr jämfört med budgeterade 1,4 mkr.

Lånet hos Handelsbanken på 9,885 mkr handlades upp på ytterligare ett år 2024-01-30 med rörlig Stibor 3 mån ränta, amortering 200 tkr/år.

Den 29 oktober 2024 upptogs ett nytt tvåårigt lån om 9,95 mkr hos SEB med en ränta om 2,55 % och en årlig amortering om 200 tkr. Lånet utökades med 1,8 mkr för att finansiera installationen av solcellsanläggningen. Anbudssumman uppgick till 1,63 mkr, därtill beräknades besiktningkostnaden till 25 tkr samt en marginal för eventuella tilläggsarbeten. Ett avdrag på mervärdesskatten har senare kunnat göras baserat på den beräknade överkottsproduktionen av el till elnätet.

Under året initierades och genomfördes en övergång till redovisningsregelverket K3, med tillämpning från och med 2025. Arbetet genomfördes med stöd av föreningens underhållsplan samt en övergångsmall från Simpleko.

I enlighet med styrelsens beslut justerades årsavgifterna från 2024-01-01 med 10%. Avgiften för 2025 är oförändrad.

#### Övriga uppgifter

Installationen av solcellsanläggningen är det största projektet som genomförts i Brf Saturnus 21 under 2024. Anläggningen är installerad. Kylkomfortanläggningen i spelbutiken byttes ut. En tvättmaskin i PMB 22 byttes ut. Ett antal reparationer och justeringar samt besiktningar utfördes på hissarna. Mindre värmerelaterade reparationer, underhåll och besiktningar utfördes.

Under ledning av trädgårdsgruppen genomfördes städdagar på gården vår och höst. En röjning av innergården beställdes.

Festkommitten ordnade den traditionella gårdsfesten i slutet av augusti samt adventsfika.

Alla medlemmar informerades efter varje styrelsemöte om pågående verksamhet via ett informationsblad.

Vi genomförde en enkät kring användningen av våra gemensamhetslokaler. Utifrån resultatet från enkäten bordlade vi frågan om dolda tillgångar.

Vi skaffade egen domän saturnus21.se med tillhörande mailadresser.

En ansökan från Trafikverket om nybildandet av servitut för järnvägsanläggning med skyddszon som berör vår fastighet avvisades av Lantmäterimyndigheten. Det äldre befintliga servitutet gäller.

Installationer, underhåll och reparationer år 2024, i tkr:

Nyinstallation solceller	1 381 (motsv ca 90%)
Byte av kylkomfortanläggning i spelbutiken	83
Byte av tvättmaskin PMB 22	53
Hissar - justering och reparationer	80

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 106 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 018 910	5 397 688	5 309 500	4 754 785
Resultat efter fin. poster	-105 915	-1 965 064	22 335	32 007
Soliditet (%)	75	76	76	76
Yttre fond	8 545 657	8 792 413	7 860 580	7 046 014
Taxeringsvärde	309 333 000	309 333 000	309 333 000	212 333 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	853	768	740	678
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,9	84,4	82,7	84,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 312	3 076	3 143	3 210
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 239	3 008	3 074	3 140
Sparande per kvm totalyta, kr	153	40	228	192
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	64	41	48
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	101	81	84
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	30	23	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	232	195	146	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,03	3,97	0,93	0,74
Räntekänslighet (%)	3,88	4,00	4,25	4,73

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 190 718 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



### Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på ovanligt höga värmekostnader jämfört med budget i början av året pga stillastående värmepump vars kretskort hade gått sönder. Vi ser inte att denna engångshändelse är skäl i sig för att höja årsavgiften, särskilt när kostnaderna för värme är tillbaka på normalnivå med nedåtgående trend i förbrukningen och räntor samt el ser ut att sjunka rejält under 2025 jämfört med 2024.

### Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	34 229 996	-	-	34 229 996
Fond, yttre underhåll	8 792 413	-	-246 756	8 545 657
Direkt kapitaltillskott	25 000 000	-	-	25 000 000
Balanserat resultat	-5 852 413	-1 965 064	246 756	-7 570 720
Årets resultat	-1 965 064	1 965 064	-105 915	-105 915
<b>Eget kapital</b>	<b>60 204 933</b>	<b>0</b>	<b>-105 915</b>	<b>60 099 018</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 570 720
Årets resultat	-105 915
<b>Totalt</b>	<b>-7 676 635</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 031 675
Balanseras i ny räkning	-8 708 310
	<b>-7 676 635</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 018 910	5 397 688
Övriga rörelseintäkter	3	7 337	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 026 247</b>	<b>5 397 686</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 936 402	-5 239 048
Övriga externa kostnader	8	-253 004	-221 700
Personalkostnader	9	-175 609	-170 838
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 034 916	-1 029 609
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 399 931</b>	<b>-6 661 196</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>626 316</b>	<b>-1 263 509</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 028	44 293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-762 259	-745 848
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-732 231</b>	<b>-701 554</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-105 915</b>	<b>-1 965 064</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-105 915</b>	<b>-1 965 064</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	76 182 927	77 196 615
Maskiner och inventarier	11	175 091	196 319
Pågående projekt	12	1 380 854	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 738 872</b>	<b>77 392 934</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>77 738 872</b>	<b>77 392 934</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 967	12 436
Övriga fordringar		119 210	73 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	526 709	455 061
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>656 886</b>	<b>541 371</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 271 030	1 689 229
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 271 030</b>	<b>1 689 229</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 927 916</b>	<b>2 230 600</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 666 788</b>	<b>79 623 534</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		59 229 996	59 229 996
Fond för yttre underhåll		8 545 657	8 792 413
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>67 775 653</b>	<b>68 022 409</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 570 720	-5 852 413
Årets resultat		-105 915	-1 965 064
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 676 635</b>	<b>-7 817 476</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>60 099 018</b>	<b>60 204 933</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	9 700 000	17 835 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 700 000</b>	<b>17 835 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	9 935 000	400 000
Leverantörsskulder		172 482	358 267
Skatteskulder		21 743	22 547
Övriga kortfristiga skulder		20 266	10 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	718 279	791 997
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 867 770</b>	<b>1 583 601</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 666 788</b>	<b>79 623 534</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	626 316	-1 263 509
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 034 916	1 029 609
	<b>1 661 232</b>	<b>-233 900</b>
Erhållen ränta	30 028	44 293
Erlagd ränta	-784 801	-687 579
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>906 459</b>	<b>-877 186</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-115 515	-98 058
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-228 289	-98 185
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>562 655</b>	<b>-1 073 428</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 380 854	-148 590
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 380 854</b>	<b>-148 590</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 800 000	0
Amortering av lån	-400 000	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 400 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>581 801</b>	<b>-1 622 018</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 689 229</b>	<b>3 311 247</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 271 030</b>	<b>1 689 229</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Saturnus 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 865 448	4 423 176
Hysesintäkter, lokaler	500 772	476 667
Hysesintäkter, p-platser	351 000	260 000
El	230 765	166 647
Övriga intäkter	11 650	13 098
Övernattningslägenhet/festlokal	59 275	58 100
<b>Summa</b>	<b>6 018 910</b>	<b>5 397 688</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	7 337	-2
<b>Summa</b>	<b>7 337</b>	<b>-2</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	71 615	58 683
Fastighetsskötsel	199 488	187 920
Besiktning och service	52 660	37 925
Städning	92 760	94 555
Trädgårdsarbete	68 631	96 587
Snöskottning	63 188	48 075
<b>Summa</b>	<b>548 342</b>	<b>523 745</b>

#### NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande reparationer och underhåll	392 298	427 844
Planerat underhåll	0	1 178 589
<b>Summa</b>	<b>392 298</b>	<b>1 606 433</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	510 789	386 808
Uppvärmning	674 186	612 766
Vatten	222 581	180 945
Sophämtning	115 080	160 683
<b>Summa</b>	<b>1 522 636</b>	<b>1 341 202</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsförsäkringar	103 238	93 166
Tomträttsavgälder	1 081 650	1 391 250
Övrigt	11 748	12 436
Kabel-tv/bredband	99 280	96 722
Fastighetsskatt	177 210	174 094
<b>Summa</b>	<b>1 473 126</b>	<b>1 767 668</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förbrukningsmaterial	6 750	2 989
Övriga förvaltningskostnader	91 973	78 988
Revisionsarvoden	24 503	25 236
Ekonomisk förvaltning	129 778	114 488
<b>Summa</b>	<b>253 004</b>	<b>221 700</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	141 630	139 471
Övriga arvoden	275	0
Sociala avgifter	33 704	31 367
<b>Summa</b>	<b>175 609</b>	<b>170 838</b>

**NOT 10, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	101 475 903	101 475 903
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>101 475 903</b>	<b>101 475 903</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-24 279 288	-23 265 600
Årets avskrivning	-1 013 688	-1 013 688
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-25 292 976</b>	<b>-24 279 288</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>76 182 927</b>	<b>77 196 615</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	112 741 000	112 741 000
Taxeringsvärde mark	196 592 000	196 592 000
<b>Summa</b>	<b>309 333 000</b>	<b>309 333 000</b>



NOT 11, INSTALLATIONER	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	436 586	224 346
Inköp	0	212 240
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>436 586</b>	<b>436 586</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-240 267	-224 346
Avskrivningar	-21 228	-15 921
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-261 495</b>	<b>-240 267</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>175 091</b>	<b>196 319</b>

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Pågående projekt	1 380 854	0
<b>Summa</b>	<b>1 380 854</b>	<b>0</b>

Beloppet avser 90% installation av solceller om 1381 tkr.  
Resterande 10% plus ev äta-arbeten betalas vid godkänd besiktning 2025.

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 893	34 541
Försäkringspremier	35 388	32 462
Kabel-tv/Bredband	18 837	18 576
Tomträtt	366 750	339 750
Förvaltning	30 841	29 732
<b>Summa</b>	<b>526 709</b>	<b>455 061</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-12-23	3,35 %	9 735 000	9 935 000
SEB	2024-10-28			8 300 000
SEB	2026-10-28	2,55 %	9 900 000	
<b>Summa</b>			<b>19 635 000</b>	<b>18 235 000</b>
Varav kortfristig del			9 935 000	400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 635 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 088	31 396
Fastighetsskötsel	0	9 469
Städning	0	7 283
El	67 129	61 939
Uppvärmning	72 995	102 484
Utgiftsräntor	57 534	80 076
Vatten	34 915	34 665
Förutbetalda avgifter/hyror	451 118	449 185
Beräknat revisionsarvode	15 500	15 500
<b>Summa</b>	<b>718 279</b>	<b>791 997</b>

#### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Andreas Joffre Cederholm  
Ordförande

---

Gunnar Hansen  
Styrelseledamot

---

Niklas Åman  
Styrelseledamot

---

Philip Werner  
Styrelseledamot

---

Robert Bäcker  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Patrick Honeth  
Internrevisor

---

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.02.2025 18:45

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 14.02.2025 09:09

DOCUMENT ID:

BJWa7qOntye

ENVELOPE ID:

HJfhXqu2K1l-BJWa7qOntye

DOCUMENT NAME:

Brf Saturnus 21, 716419-1426 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBERT BÄCKER robert.backer@yahoo.se	Signed Authenticated	14.02.2025 09:32 14.02.2025 09:31	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.117.230
2. NIKLAS ÅMAN niklas@niklasaman.com	Signed Authenticated	14.02.2025 09:41 14.02.2025 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.144
3. PHILIP WERNER philip@werner.nu	Signed Authenticated	14.02.2025 12:50 14.02.2025 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.117.166
4. ANDREAS M A JOFFRE CEDERHOLM ajc@aol.se	Signed Authenticated	15.02.2025 08:05 15.02.2025 08:04	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.117.192
5. Gunnar Charles Hansen gunnar.c.hansen@gmail.com	Signed Authenticated	17.02.2025 16:25 17.02.2025 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.117.20
6. PATRICK OLOF HONETH patrick@honeth.com	Signed Authenticated	18.02.2025 18:24 18.02.2025 18:23	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.117.140
7. JOHN PETTER KINDLUND petter.kindlund@mooresweden.se	Signed Authenticated	18.02.2025 18:45 18.02.2025 18:45	eID Low	Swedish BankID IP: 145.40.26.63

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saturnus 21

Org.nr 716419-1426

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saturnus 21 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan auktoriserad revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-08 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 de 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. De 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 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 vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- Utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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**

### ***Uttalande***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Saturnus 21 för räkenskapsåret 2024 samt förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Stockholm den

---

Petter Kindlund  
Auktoriserad Revisor

---

Patrick Honeth  
Intern Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.02.2025 18:44

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 14.02.2025 09:09

DOCUMENT ID:

B1aQq\_3tkg

ENVELOPE ID:

HJW379\_3t1l-B1aQq\_3tkg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Saturnus 21.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRICK OLOF HONETH patrick@honeth.com	Signed Authenticated	18.02.2025 18:22 18.02.2025 18:22	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.117.140
2. JOHN PETTER KINDLUND petter.kindlund@mooresweden.se	Signed Authenticated	18.02.2025 18:44 18.02.2025 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 145.40.26.63

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed