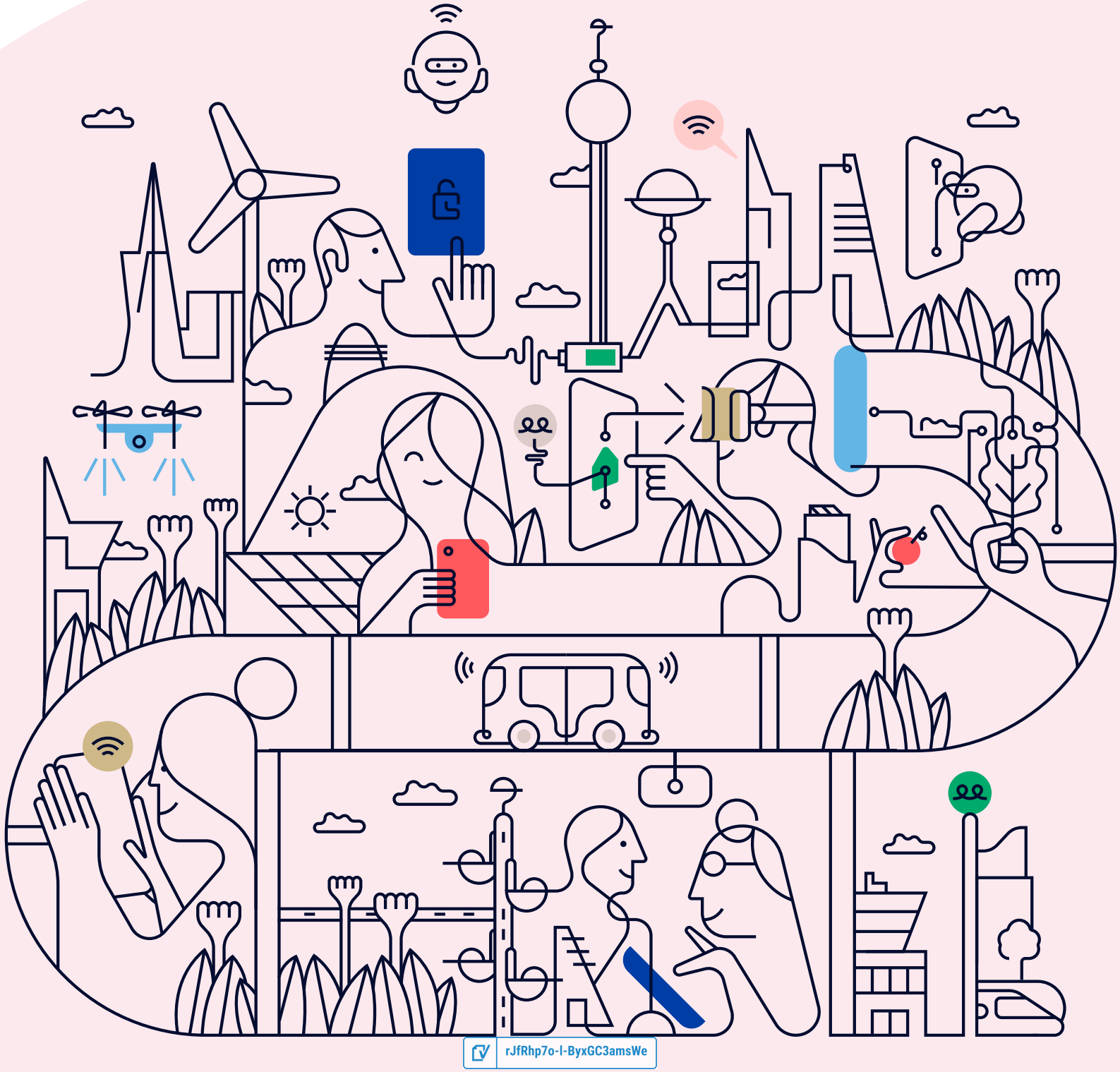
2025

Årsredovisning

Brf Saturnus i Kävlinge



rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Saturnus i Kävlinge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 21**

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

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.

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-29 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 fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948-1954 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 169 bostadsrätter om totalt 8946 kvm och 28 lokaler om 1 008 kvm. Föreningen har utöver detta förråd och garageplatser på en yta av 458 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 412 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dan Hartvig Hansen	Ordförande
Stefan Persson	Vice Ordförande
Carl Gustav Åström	Styrelseledamot
Hillevi Kron	Styrelseledamot
Karin Ekholm	Styrelseledamot

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

Valberedning

Oskar Erlandsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Afrodita Cristea Revisor Borevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-18. Byte av revisor ta bort akturiserad, 10% sänkt styrelsearvode.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1964	Skyddsrummen färdigställs
1982-1984	Byte av entrépartier
1985	Gaspannor
1990	Kabel-TV
1990-1991	Första stora renoveringsomgången - 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.
1995-1996	Elrenovering
2002	Stambyte, badrumsrenovering och tre extra tvättstugor
2007	Omläggning av taken på fyra hus
2012-2013	Ventilationsombyggnad av husen på Föreningsgatan
2014-2015	Fönsterbyte och fasadrenovering inklusive fasadmålning
2017	Elrenovering i trapphus och källare, sensorstyrd LED-belysning
2018	Ombyggnad av panncentralen, nya gaspannor Nya avloppsrör i källarnivå, Kullagatan 13D Dagvattenseparering samt eldragning i trädgården

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

2018	Ny gårdsbelysning Byggnation av två miljöstationer
2018-2019	Reparation av samtliga 5 skyddsrum Passagesystem i portar
2019	Brandcellstätning Bommar på innergården Värmejustering i alla fastigheter
2020	Radonmätning Byte av portbelysning
2021-2022	Nedre stambyte - Fridhemsgatan 4 fick helt nytt avlopp, de andra 4 husen fick en relining genomförd på avloppen. Parkeringsrenovering - Parkeringarna renoverades och antal platser utökades till 36 st platser.
2022	Installation av laddstolpar Bytt låskolvar i de gemensamma utrymmena Brandskyddsrenovering av källare
2022-2023	Uppfräschning av föreningens grönområden
2023	Rengöring av hängrännor Brandskyddsrenovering av vindar
2024	Ny pumpbrunn i pannrum. Övergång till fjärrvärme Ventilationskanalsrenovering, Fridhemsgatan 4 A-D, Kullagatan 13 A-D samt Västra Långgatan 3 A-D
2025	Renovering betongarbeten OVK Besiktning Ventilations ombyggnad tvättstugor Fridhemsgatan & Västra Långgatan Renovering Trädgård Radonmätning

Planerade underhåll

2025-2026	Rensning av pannrum + diverse andra lokaler
2025-2027	Påbörjat målning trappor avslutas jan/febr 2027
2026	Betonglagningar Termostatventiler byts efter behov Systematiskt brandskyddsarbete Spola & filma avloppsstammar/avloppsrör (per/lgh) Statusbesiktningar balkonger

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har arbetat med " Kronjakten"

Skapat en 5 års-budget efter att ny underhållsplan tagits fram.

Sänkt styrelsearvodet med 10%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Bytt leverantör från Telia till Sydantenn Internet + TV kanaler

Uthyrning blivit av med Jasmin, nya Spolexperten & Deborha Syatelje

Ny revisionsbyrå Borevision i Sverige AB

Övriga uppgifter

Skapat en arbetsgrupp Astronauterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 197 st. Tillkommande medlemmar under året var 34 och avgående medlemmar under året var 37. Vid räkenskapsårets slut fanns det 194 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 29 överlåtelser.

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 061 357	9 602 614	9 188 999	9 012 366
Resultat efter fin. poster	551 537	862 266	-121 527	-2 087 963
Soliditet (%)	19	18	21	21
Yttre fond	3 141 302	2 907 656	2 597 991	3 403 236
Taxeringsvärde	106 765 000	95 092 000	95 092 000	95 092 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 017	973	943	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,7	89,8	91,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 274	3 381	2 400	2 437
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 806	2 977	2 114	2 189
Sparande / kvm totalyta, kr	295	253	188	95
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	32	33	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	159	164	197	309
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	50	45	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	246	246	274	374
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	2,11	1,43	-
Räntekänslighet (%)	3,22	3,48	2,54	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	187 877	-	-	187 877
Upplåtelseavgifter	329 531	-	-	329 531
Fond, yttre underhåll	2 907 656	-252 327	485 973	3 141 302
Balanserat resultat	3 061 068	1 114 593	-485 973	3 689 687
Årets resultat	862 266	-862 266	551 537	551 537
Eget kapital	**7 348 397**	**0**	**551 537**	**7 899 934**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 175 660
Årets resultat	551 537
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-485 973
Totalt	**4 241 224**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	697 426
Balanseras i ny räkning	**4 938 650**

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

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 061 356	9 602 614
Övriga rörelseintäkter	3	59 762	66 927
Summa rörelseintäkter		**10 121 119**	**9 669 541**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 845 087	-5 117 160
Övriga externa kostnader	9	-563 262	-1 252 878
Personalkostnader	10	-642 785	-490 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 820 712	-1 426 676
Summa rörelsekostnader		**-8 871 845**	**-8 286 931**
RÖRELSERESULTAT		**1 249 273**	**1 382 610**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 444	24 195
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-720 181	-544 540
Summa finansiella poster		**-697 737**	**-520 345**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**551 537**	**862 266**
ÅRETS RESULTAT		**551 537**	**862 266**

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	33 207 180	34 892 280
Markanläggningar	13	362 501	385 157
Maskiner och inventarier	14	476 573	589 529
Summa materiella anläggningstillgångar		**34 046 253**	**35 866 965**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**34 046 253**	**35 866 965**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		65 859	74 779
Övriga fordringar	15	3 072 170	3 809 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	358 048	290 506
Summa kortfristiga fordringar		**3 496 077**	**4 174 600**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		**300 000**	**300 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 214 162	0
Summa kassa och bank		**1 214 162**	**0**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 010 239**	**4 474 600**
SUMMA TILLGÅNGAR		**39 056 493**	**40 341 565**

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		517 408	517 408
Fond för yttre underhåll		3 141 302	2 907 656
Summa bundet eget kapital		**3 658 710**	**3 425 064**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 689 687	3 061 068
Årets resultat		551 537	862 266
Summa fritt eget kapital		**4 241 224**	**3 923 333**
SUMMA EGET KAPITAL		**7 899 934**	**7 348 397**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	20 406 784	18 678 760
Övriga långfristiga skulder		20 000	0
Summa långfristiga skulder		**20 426 784**	**18 678 760**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	8 813 746	11 501 548
Leverantörsskulder		492 778	1 538 506
Skatteskulder		0	33 033
Övriga kortfristiga skulder		1 808	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 421 443	1 221 321
Summa kortfristiga skulder		**10 729 775**	**14 314 408**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**39 056 493**	**40 341 565**

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 249 273**	**1 382 610**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 820 712	1 426 676
	3 069 985	**2 809 286**
Erhållen ränta	22 444	24 195
Erlagd ränta	-729 211	-560 759
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 363 219**	**2 272 722**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 925	30 580
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-887 801	495 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 413 492**	**2 799 061**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-10 089 645
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-10 089 645**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	9 508 954
Amortering av lån	-959 778	-752 094
Depositioner	20 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-939 778**	**8 756 860**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**473 714**	**1 466 276**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 546 671**	**2 080 395**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**4 020 385**	**3 546 671**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Saturnus i Kävlinge är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	2,50 %
Ventilation	5,00 %
Yttertak	4,29 %
El	3,79 %
Fasader	2,50 %
Byggnad	2,00 - 6,66 %
Stamledningar VA	4,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Markinventarier	6,67 - 10,00 %
Maskiner	20,00 %

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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.

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 926 868	6 530 315
Rabatter p-platser/garage	0	-2 555
Hyresintäkter bostäder	25 824	25 824
Hyresintäkter lokaler	616 429	628 893
Hyresintäkter lokaler, moms	7 400	0
Hyresintäkter garage	74 922	52 245
Hyresintäkter p-plats	130 590	104 415
Hyresintäkter förråd	3 200	0
Intäkt bredband/kabeltv	44 278	0
Intäkter kabel-TV	250 965	273 780
Bredband	295 581	322 452
Hyres- och avgiftsrabatt	-13 923	0
Elintäkter laddstolpe	0	1 137
Elintäkter laddstolpe moms	17 398	12 358
Uppvärmning	1 556 160	1 556 160
Dröjsmålsränta	0	74
Pantsättningsavgift	27 033	11 937
Överlåtelseavgift	56 374	24 241
Administrativ avgift, moms	293	0
Administrativ avgift	8 722	3 528
Andrahandsuthyrning	9 310	28 202
Vidarefakturerade kostnader	22 901	29 609
Vidarefakturerade kostnader, moms	1 035	0
Öres- och kronutjämning	-4	-0
Summa	**10 061 356**	**9 602 614**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	8 866	0
Övriga intäkter	36 828	66 927
Återbäring försäkringsbolag	14 068	0
Summa	**59 762**	**66 927**

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	238 752	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 035	3 426
Fastighetsskötsel gård enl avtal	349 526	300 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	75 725
Larm och bevakning	0	1 097
Städning enligt avtal	262 742	24 245
Städning utöver avtal	919	5 813
Besiktningar	40 743	14 245
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	19 051	0
Brandskydd	15 050	112 633
Bevakning	6 761	0
Myndighetstillsyn	0	11 700
Gårdkostnader	0	8 125
Sophantering	0	1 300
Snöröjning/sandning	34 344	47 813
Serviceavtal	2 943	10 972
Fordon	199	290
Förbrukningsmaterial	6 141	4 925
Summa	**978 206**	**622 309**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyreslokaler	7 144	26 394
Tvättstuga	58 976	53 428
Trapphus/port/entr	6 490	0
Dörrar och lås/porttele	83 627	119 356
VVS	87 257	226 575
Värmeanläggning/undercentral	44 235	0
Ventilation	9 919	0
Elinstallationer	1 294	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 309	0
Tak	0	3 185
Fönster	1 599	28 032
Balkonger/altaner	0	1 820
Skador/klotter/skadegörelse	4 061	0
Summa	**306 910**	**458 790**

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	55 973
Entr/trapphus	149 901	0
VVS	87 500	196 354
Värmeanläggning	20 277	0
Ventilation	102 055	0
Fasader	275 193	0
Mark/gård/utemiljö	62 500	0
Summa	**697 426**	**252 327**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	355 000	323 426
Uppvärmning	1 655 055	1 456 782
Gas	3 441	202 380
Vatten	547 260	511 784
Sophämtning/renhållning	163 112	163 487
Summa	**2 723 868**	**2 657 860**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	120 000	132 676
Självrisk	11 142	13 294
Kabel-TV	201 598	316 491
Bredband	489 206	343 893
Fastighetsskatt	316 730	319 520
Summa	**1 138 676**	**1 125 874**

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	14 016	7 379
Tele- och datakommunikation	7 460	45 404
Juridiska åtgärder	58 813	0
Inkassokostnader	1 486	13 366
Revisionsarvoden extern revisor	30 963	69 725
Revisionsarvoden internrevisor	813	7 070
Styrelseomkostnader	11 920	1 998
Fritids och trivselkostnader	34	2 185
Föreningskostnader	23 140	42 524
Förvaltningsarvode enl avtal	168 299	872 703
Överlåtelsekostnad	57 621	36 108
Pantsättningskostnad	31 456	17 200
Övriga förvaltningsarvoden	76 230	0
Korttidsinventarier	6 041	0
Administration	20 381	18 685
Konsultkostnader	45 590	108 741
Bostadsrätterna Sverige	0	9 790
Övriga externa kostnader	9 000	0
Summa	**563 262**	**1 252 878**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	508 889	372 450
Övriga arvoden	9 633	9 315
Arbetsgivaravgifter	124 263	108 453
Summa	**642 785**	**490 218**

Arvodet till Internrevisor redovisas numera i not 9 istället.
Styrelsearvodet utgör arvode för styrelsen 2025 enligt stämmoprotokoll samt arvode gällande 2024 utbetalt 2025.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	719 286	544 461
Dröjsmålsränta	895	79
Summa	**720 181**	**544 540**

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 997 157	67 907 512
Årets inköp	0	10 089 645
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**77 997 157**	**77 997 157**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-43 104 877	-41 821 708
Årets avskrivning	-1 685 100	-1 283 169
Utgående ackumulerad avskrivning	**-44 789 977**	**-43 104 877**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**33 207 180**	**34 892 280**
I utgående restvärde ingår mark med	*71 880*	*71 880*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 955 000	71 372 000
Taxeringsvärde mark	24 810 000	23 720 000
Summa	**106 765 000**	**95 092 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	453 125	453 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**453 125**	**453 125**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-67 968	-45 312
Årets avskrivning	-22 656	-22 656
Utgående ackumulerad avskrivning	**-90 624**	**-67 968**
Utgående restvärde enligt plan	**362 501**	**385 157**

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 719 954	1 774 686
Årets inköp	-54 732	-54 732
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 665 222**	**1 719 954**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 130 425	-1 064 307
Årets avskrivning	-58 224	-66 119
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 188 649**	**-1 130 425**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**476 573**	**589 529**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	259 291	262 644
Skattefordringar	4 976	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 680	0
Transaktionskonto	1 747 832	2 477 603
Borgo räntekonto	1 058 391	1 069 068
Summa	**3 072 170**	**3 809 315**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 452	44 429
Förutbet försäkr premier	125 600	120 000
Förutbet kabel-TV	140 435	45 546
Förutbet bredband	87 561	60 949
Upplupna intäkter	0	19 582
Summa	**358 048**	**290 506**

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Återköp BR	300 000	300 000
Summa	**300 000**	**300 000**

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB			0	1 505 458
Stadshypotek AB			0	1 495 450
Stadshypotek AB			0	2 890 246
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,53 %	2 749 465	2 871 937
Stadshypotek AB	2026-12-30	1,52 %	1 432 500	1 432 500
Stadshypotek AB	2027-01-30	1,74 %	3 720 159	3 797 547
Handelsbanken	2026-01-30	1,60 %	1 574 176	1 574 176
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,52 %	2 473 698	2 550 802
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,53 %	2 292 880	2 364 348
Stadshypotek AB	2029-06-01	2,96 %	2 463 196	2 540 572
Stadshypotek AB	2025-04-30	4,09 %	0	2 583 467
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,52 %	3 046 353	3 141 305
Stadshypotek AB	2027-12-30	2,78 %	1 389 524	1 432 500
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,13 %	3 913 323	0
Stadshypotek AB	2029-06-30	2,80 %	1 389 578	0
Stadshypotek AB	2029-06-30	2,80 %	2 775 678	0
Summa			**29 220 530**	**30 180 308**
Varav kortfristig del			8 813 746	11 501 548

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 961 950 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	37 752	-5 658
Uppl kostn el	32 270	29 908
Uppl kostnad Extern revisor	28 750	35 000
Uppl kostn räntor	14 986	24 016
Uppl kostnad arvoden	352 800	234 481
Beräknade uppl. sociala avgifter	110 849	73 673
Förutbet hyror/avgifter	844 036	829 901
Summa	**1 421 443**	**1 221 321**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 942 900	30 942 900

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 3% 2026-01-01.

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Kävlinge

Carl Gustav Åström
Styrelseledamot

Dan Hartvig Hansen
Ordförande

Hillevi Kron
Styrelseledamot

Karin Ekholm
Styrelseledamot

Stefan Persson
Vice Ordförande

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

Borevision i Sverige AB
Afrodita Cristea
Revisor

rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.04.2026 16:21

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.03.2026 10:24

DOCUMENT ID:
ByxGC3amsWe

ENVELOPE ID:
rJfRhp7o-l-ByxGC3amsWe

DOCUMENT NAME:
Brf Saturnus i Kävlinge, 745000-2816 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
23 pages

SHA-512:
df26e7461d8607df3ec439e85fe2c062164bbb905b61ff353f0144453629df81b7f26fe410abea033b1d06bc8241be8ae40be87c5f8780863c5ead972d9b27b2

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Dan Hartvig Hansen	**Signed**	**27.03.2026 10:37**	**eID**	**Swedish BankID**
dan.hartvighansen@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 10:35	Low	IP: 185.247.236.229
2. KARIN EKHOLM	**Signed**	**27.03.2026 12:24**	**eID**	**Swedish BankID**
karin72kj@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 12:18	Low	IP: 94.234.93.168
3. STEFAN PERSSON	**Signed**	**29.03.2026 21:26**	**eID**	**Swedish BankID**
stissep4@gmail.com	Authenticated	29.03.2026 21:25	Low	IP: 185.223.238.19
4. Carl Gustav Åström	**Signed**	**31.03.2026 13:59**	**eID**	**Swedish BankID**
gustav.aastrom@gmail.com	Authenticated	31.03.2026 13:58	Low	IP: 90.233.205.95
5. HILLEVI KATJA REBECKA KRON	**Signed**	**31.03.2026 17:10**	**eID**	**Swedish BankID**
hillevi.kron@gmail.com	Authenticated	31.03.2026 17:09	Low	IP: 94.234.68.11
6. AFRODITA DORINA CRISTEA	**Signed**	**01.04.2026 16:21**	**eID**	**Swedish BankID**
afrodita.cristea@borevision.se	Authenticated	01.04.2026 16:21	Low	IP: 81.170.170.75

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

Attachments

No attachments related to this 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 i Kävlinge, org.nr. 745000-2816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saturnus i Kävlinge för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

SyMAnTmoWg-Hkef0np7o-e

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Saturnus i Kävlinge för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 och 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
SyMAnTmoWg-Hkef0np7o-e

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.04.2026 16:20

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.03.2026 10:24

DOCUMENT ID:
Hkef0np7o-e

ENVELOPE ID:
SyMAnTmoWg-Hkef0np7o-e

DOCUMENT NAME:
Brf Saturnus i Kävlinge.pdf
2 pages

SHA-512:
55c53e36f973179413e9d400d6e76889a1dca10b8b52d
e4233a4764b8cd99997197c2a271ceaa7323ccd0a112c
b6d921f63cac3dc2dd6f4d52ef2dc14dac7095

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRISTEA	Signed	01.04.2026 16:20	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevision.se	Authenticated	01.04.2026 16:20	Low	IP: 81.170.170.75

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

Attachments

No attachments 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

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