



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-8847 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1994. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-30.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Garndockan 1	Stockholm Stad	10 år	2029-09-30	1943, värdeår 1994
Nystanet 1	Stockholm Stad	10 år	2029-09-30	1943, värdeår 1994
Saxen 1	Stockholm Stad	10 år	2029-09-30	1940, värdeår 1994
Saxen 2	Stockholm Stad	10 år	2029-09-30	1940, värdeår 1994
Stoppsvampen 1	Stockholm Stad	10 år	2029-09-30	1940 och 1943, värdeår 1994
Synålen 1	Stockholm Stad	10 år	2029-09-30	1940, värdeår 1994

Totalt 6 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	495
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 096
14	p-platser	0
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	62
19	förråd	181
Totalt 100 objekt		3 834

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 20 st 2 rok, 8 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Valentine von Nastase	Ordförande	2022-05-23	
Ulla-Carin Berglöv Hillås	Ledamot	2023-05-15	
Mohammad Sayadi	Ledamot	2023-08-21	
Karl-Johan Lindahl	Ledamot	2018-09-12	2023-03-15
Johan Schulzenheim	Ledamot	2022-05-23	2023-05-15
Hanna Pommer	Ledamot	2020-04-20	
Lisa Gabriella Nyhav	Ledamot	2023-05-15	
Tebe Bungerfeldt	Ledamot	2023-05-15	
Tobias Westerdahl	Ledamot	2022-05-23	2023-05-15
Anna-Karin Parmiter	Suppleant	2022-05-23	
Robert Eriksson	Suppleant	2022-05-23	2023-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hanna Pommer och Anna-Karin Parmiter .

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulla-Carin Berglöv Hillås, Hanna Pommer, Tebe Bungerfeldt och Valentine von Nastase.

Revisorer har varit: Carl Axelsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ivar Klaesson (sammankallande) och Jörgen Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3%. För 2024 höjdes avgiften med 17%.

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 2023-02-22.

Dränering av husets kortsida på Spångavägen 41

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

Byte av samtliga lägenhetsfönster

Dränering på Spångavägen 56-58

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	94	187	147	294	273
Skuldsättning, kr/kvm	4 655	4 728	5 101	5 222	5 403
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 652	5 854	6 016	6 159	6 267
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	308	268	264	224	231
Årsavgifter, kr/kvm	965	890	890	890	890
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	85	86	85	86
Totala intäkter, kr/kvm	938	851	864	885	874
Nettoomsättning, tkr	3 407	3 258	3 224	3 231	3 188
Resultat efter finansiella poster, tkr	-488	237	33	115	545
Soliditet, %	28	29	28	27	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

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.

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

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.

Upplysning vid förlust- negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 17%.

Föreningen löste ett lån om 800 tkr i januari 2024.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 182 400	0	0	3 182 400
Upplåtelseavgifter, kr	1 122 572	0	0	1 122 572
Underhållsfond, kr	2 951 101	0	321 202	3 272 303
S:a bundet eget kapital, kr	7 256 073	0	321 202	7 577 275
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	132 708	236 780	-321 202	48 286
Årets resultat, kr	236 780	-236 780	-488 065	-488 065
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	369 488	0	-809 267	-439 779
S:a eget kapital, kr	7 625 561	0	-488 065	7 137 496

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 703 000 kr samt ianspråktagande skett med 381 799 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	369 488
Årets resultat, kr	-488 065
Reservation till underhållsfond, kr	-703 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	381 799
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-439 778

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-439 778
------------------------------------	-----------------

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 406 782	3 258 385
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 613	0
Summa Rörelseintäkter		3 425 395	3 258 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 855 740	-2 246 073
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 657	-91 008
Personalkostnader	Not 6	-95 214	-96 859
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-450 691	-480 794
Summa Rörelsekostnader		-3 484 302	-2 914 735
Rörelseresultat		-58 907	343 650
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 386	2 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-435 544	-109 394
Summa Finansiella poster		-429 158	-106 870
Resultat efter finansiella poster		-488 065	236 780
Resultat före skatt		-488 065	236 780
Årets resultat		-488 065	236 780

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 23 306 518 23 757 208

*Summa Materiella anläggningstillgångar***23 306 518 23 757 208**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

23 307 018 23 757 708

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Bostadsrätter

Not 11 150 000 150 000

*Summa Varulager m.m.***150 000 150 000**

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

7 823 8 570

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 2 121 862 2 192 199

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 254 772 224 707

*Summa Kortfristiga fordringar***2 384 457 2 425 476**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 50 639 114 062

*Summa Kassa och bank***50 639 114 062**

Summa Omsättningstillgångar

2 585 096 2 689 538

Summa Tillgångar

25 892 114 26 447 246

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 304 972	4 304 972
Fond för yttre underhåll	3 272 302	2 951 101
Summa Bundet eget kapital	7 577 274	7 256 073

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	48 287	132 708
Årets resultat	-488 065	236 780
Summa Ansamlad förlust	-439 778	369 488

Summa Eget kapital**7 137 496****7 625 561**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 840 000	8 652 796
Summa Långfristiga skulder		7 840 000	8 652 796

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 007 798	9 472 502
Leverantörsskulder		341 629	119 859
Skatteskulder		14 779	11 192
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	29 850	99 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	520 562	466 118
Summa Kortfristiga skulder		10 914 618	10 168 889

Summa Skulder**18 754 618****18 821 685****Summa Eget kapital och skulder****25 892 114****26 447 246**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-58 907	343 650
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	450 691	480 794
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

450 691	480 794
----------------	----------------

Erhållen ränta	6 386	2 524
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-437 251	-86 674
--------------	----------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-39 082	740 295
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-29 336	11 043
--	---------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	212 140	6 539
---	---------	-------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

182 804	17 582
----------------	---------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

143 723	757 876
----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-752 591
---	---	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-752 591
---	----------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-277 500	-499 500
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-277 500	-499 500
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

-133 777	-494 214
-----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	2 306 152	2 800 367
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 172 375	2 306 152
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattnings

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	4265 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 896 446	2 756 976
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	90 000	90 000
	Hyror lokaler	315 408	295 596
	Hyror garage och parkeringsplatser	42 000	43 000
	Hyror förråd	37 350	37 450
	Övriga primära intäkter	29 878	38 563
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 411 082	3 261 585
	Avgiftsbortfall	-250	-1 500
	Hysesbortfall	-4 050	-1 700
	<i>Summa</i>	-4 300	-3 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 406 782	3 258 385
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	17 188	0
	Övriga sekundära intäkter	1 425	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 613	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-238 127	-223 511
	Snö och halk-bekämpning	-94 193	-81 641
	Reparationer	-164 404	-130 633
	Planerat underhåll	-381 799	0
	Försäkringsskador	0	-20 739
	El	-90 024	-119 280
	Uppvärmning	-893 098	-783 998
	Vatten	-140 464	-125 956
	Sophämtning	-83 485	-62 793
	Fastighetsförsäkring	-55 757	-50 231
	Kabel-TV och bredband	-110 330	-120 600
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-126 250	-122 050
	Förvaltningsavtalskostnader	-165 288	-107 505
	Tomträttsavgäld	-312 521	-297 136
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 855 740	-2 246 073

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 148	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 835	-3 999
	Administrationskostnader	-23 002	-36 034
	Extern revision	-13 750	-11 875
	Medlemsavgifter	-14 490	-22 439
	Föreningsverksamhet	-3 570	-4 490
	Övriga förvaltningskostnader	-17 862	-12 170
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-82 657	-91 008
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-70 250	-70 250
	Revisionsarvode	-2 200	-2 200
	Övriga arvoden	0	-2 200
	Sociala avgifter	-22 764	-22 209
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-95 214	-96 859
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 254	1 052
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	1 062
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	132	410
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 386	2 524
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-434 236	-108 124
	Övriga räntekostnader	-1 308	-1 270
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-435 544	-109 394

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 599 353	31 846 762
	Årets investeringar	0	752 591
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	32 599 353	32 599 353
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 842 144	-8 361 350
	Årets avskrivningar	-450 691	-480 794
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-9 292 835	-8 842 144
	Utgående redovisat värde	23 306 518	23 757 208
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 881 000	1 881 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 210 000	1 210 000
	Summa	89 091 000	89 091 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 500 000	22 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	22 500 000	22 500 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Bostadsrätter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Bostadsrätter</i>		
	Bostadsrätter	150 000	150 000
	Summa Bostadsrätter	150 000	150 000
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 121 736	2 192 090
	Skattekonto	126	109
	Summa Övriga fordringar	2 121 862	2 192 199

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	254 772	224 707
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	254 772	224 707

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	50 639	114 062
<i>Summa Kassa och bank</i>	50 639	114 062

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,09%	2024-12-18	8 985 798	0
Nordea	3,53%	2025-12-17	8 062 000	222 000
Nordea	4,09%	2024-01-01	800 000	800 000
			17 847 798	1 022 000

Långfristig del	7 840 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	222 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 785 798
Kortfristig del	10 007 798
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 022 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 088 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,84%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,09%	2024-12-18	8 985 798	0
Nordea	3,53%	2025-12-17	8 062 000	222 000
Nordea	4,09%	2024-01-01	800 000	800 000
			17 847 798	1 022 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	222 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 785 798
Kortfristig del	10 007 798

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	29 400	29 400
	Övriga kortfristiga skulder	450	69 818
	<i>Summa Övriga skulder</i>	29 850	99 218
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	308 010	253 947
	Upplupna räntekostnader	21 013	22 720
	Övriga upplupna kostnader	191 539	189 451
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	520 562	466 118

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Saxen i Stockholm, org.nr. 702001-8847

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Saxen i Stockholm 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. Revisorerans 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. 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 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 Saxen i Stockholm 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 provar 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Axelsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VALENTINE VON NASTASE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 20:30:40



ULLA-CARIN BERGLÖW HILLÅS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:49:17



LISA GABRIELLA NYHAV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:00:16



TEBE BUNGERFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 06:52:14



MOHAMMAD SAYADI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 21:26:53



HANNA POMMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:31:45



CARL AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:08:53



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:49:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:09:51



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:47:18



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.