



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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
Saxen 2	Stockholms Stad	10 år	2029-09-30	1940, värdeår 1994
Stoppsvampen 1	Stockholms Stad	10 år	2029-09-30	1940 och 1943, värdeår 1994
Saxen 1	Stockholms Stad	10 år	2029-09-30	1940, värdeår 1994
Synålen 1	Stockholms Stad	10 år	2029-09-30	1940, värdeår 1994
Nystanet 1	Stockholms Stad	10 år	2029-09-30	1943, värdeår 1994
Garndockan 1	Stockholms Stad	10 år	2029-09-30	1943, värdeår 1994

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. i försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	495
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3096
14	p-platser	0
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	62
19	förråd	181
Totalt 100 objekt		3834

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.
Hanna Pommer	Ledamot	2020-04-20	
Valentine von Nastase	Ordförande	2022-05-23	
Elisabeth Johansson	Ledamot	2021-02-04	2022-05-22
Karl-Johan Lindahl	HSB-Ledamot	2018-09-12	2023-02-17
Johan Schulzenheim	Ledamot	2022-05-23	
Hussein Chith	Ledamot	2020-04-20	2022-05-22
Tobias Westerdahl	Ledamot	2022-05-23	
Birgitta Särnmo	Suppleant	2021-06-02	2022-05-22
Anna-Karin Parmiter	Suppleant	2022-05-23	
Robert Eriksson	Suppleant	2022-05-23	
Fredrik Holmqvist	Suppleant	2021-06-02	2022-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Valentine von Nastase, Tobias Westerdal, Johan von Schulzenheim. Anna-Karin Parmiter, Robert Eriksson, Carl-Fredrik Holmqvist samt HSB-ledamot Karl-Johan Lindahl som avgick innan föreningsstämman 2023.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten inklusive föreningsstämman och konstituerande möte.

Firmatecknare har varit: Elisabeth Johansson, Hanna Pommer, Valentine von Nastase.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Mikael Viberg (Valde att överge se uppdrag under verksamhetsåret), Jonas Nyhav, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22. På stämman deltog 21 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. För 2023 höjdes avgiften med 3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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.

Byte av gaveldörr på Spångavägen 39

Installation av radonsugar i källarplan Spångavägen 60- 62

Installation av FTX-system i lokalen Spångavägen 35

Installation av FTX-system i lokalen Spångavägen 52

Installation av FTX-system i lokalen Spångavägen 58

Dränering av husets hörna Spångavägen 49

Installation av en ny tvättmaskin i tvättstugan Spångavägen 62

Införande av sopsortering för kartong, glas metall och plast

Matsortering införs på Spångavägens ojämna sida

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Byte av samtliga lägenhetsfönster

Dränering av husets kortsida på Spångavägen 41

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	187	147	294	273	316
Skuldsättning, kr/kvm	4 728	5 101	5 222	5 403	5 495
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	268	264	224	231	232
Driftskostnad, kr/kvm	635	673	536	529	506
Årsavgifter, kr/kvm	890	890	890	890	969
Totala intäkter, kr/kvm	851	864	885	874	901
Nettoomsättning, tkr	3 258	3 224	3 231	3 188	3 287
Resultat efter finansiella poster, tkr	237	33	115	545	595
Soliditet, %	29	28	27	27	25

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 122 572	0	0	1 122 572
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 231 101	0	720 000	2 951 101
S:a bundet eget kapital, kr	6 536 073	0	720 000	7 256 073
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	819 820	32 888	-720 000	132 708
Årets resultat, kr	32 888	-32 888	236 780	236 780
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	852 708	0	-483 220	369 488
S:a eget kapital, kr	7 388 781	0	236 780	7 625 561

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 720 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	852 708
Årets resultat, kr	236 780
Reservation till underhållsfond, kr	-720 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	369 488

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	369 488

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

HSB Bostadsrättsförening Saxon i Stockholm

		2022-01-01	2021-01-01
Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 258 385	3 223 825
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 290 836	-2 458 853
Övriga externa kostnader	Not 3	-46 245	-59 906
Planerat underhåll		0	-54 529
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-96 859	-92 501
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-480 794	-450 691
Summa rörelsekostnader		-2 914 735	-3 116 480
Rörelseresultat		343 650	107 345
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 524	1 658
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-109 394	-76 114
Summa finansiella poster		-106 870	-74 456
Årets resultat		236 780	32 888

HSB Bostadsrättsförening Saxon i Stockholm

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	Not 7	23 757 208	23 485 412
		<u>23 757 208</u>	<u>23 485 412</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 757 708</u>	<u>23 485 912</u>
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 9	150 000	150 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 570	3 097
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 883 737	2 440 539
Placeringskonto HSB Stockholm		308 353	307 291
Övriga fordringar	Not 10	109	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	224 707	241 227
		<u>2 425 476</u>	<u>2 992 258</u>
Kassa och bank	Not 12	114 062	52 537
Summa omsättningstillgångar		<u>2 689 538</u>	<u>3 194 795</u>
Summa tillgångar		<u>26 447 246</u>	<u>26 680 707</u>

HSB Bostadsrättsförening Saxon i Stockholm

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 182 400	3 182 400
Upplåtelseavgifter	1 122 572	1 122 572
Yttre underhållsfond	2 951 101	2 231 101
	<u>7 256 073</u>	<u>6 536 073</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	132 708	819 820
Årets resultat	236 780	32 888
	<u>369 488</u>	<u>852 708</u>
Summa eget kapital	<u>7 625 562</u>	<u>7 388 781</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 8 985 798	0
	<u>8 985 798</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 9 139 500	18 624 798
Leverantörsskulder	119 859	188 273
Skatteskulder	11 192	7 321
Övriga skulder	Not 15 91 875	29 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 473 461	442 134
	<u>9 835 887</u>	<u>19 291 926</u>
Summa skulder	18 821 685	19 291 926
Summa eget kapital och skulder	<u>26 447 246</u>	<u>26 680 707</u>

HSB Bostadsrättsförening Saxon i Stockholm

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	236 780	32 888
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	480 794	450 691
Kassaflöde från löpande verksamhet	717 575	483 579
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 043	-458
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	29 259	80 214
Kassaflöde från löpande verksamhet	757 876	563 335
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-752 591	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-499 500	-444 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-499 500	-444 000
Årets kassaflöde	-494 214	119 335
Likvida medel vid årets början	2 800 367	2 681 032
Likvida medel vid årets slut	2 306 152	2 800 367

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,41% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 265 111 kr.

HSB Bostadsrättsförening Saxon i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	2 756 976	2 756 976
Hyror	376 046	372 046
Bredband	90 000	70 375
Övriga intäkter	38 563	25 628
Bruttoomsättning	<u>3 261 585</u>	<u>3 225 025</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 200	-1 200
	3 258 385	3 223 825
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	305 152	300 141
Reparationer	151 372	351 485
El	119 280	78 434
Uppvärmning	783 998	779 796
Vatten	125 956	106 464
Sophämtning	62 793	59 987
Fastighetsförsäkring	50 231	75 353
Kabel-TV och bredband	120 600	120 580
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	122 050	116 980
Förvaltningsarvoden	117 333	164 295
Tomträttsavgäld	297 136	283 364
Övriga driftkostnader	34 935	21 974
	<u>2 290 836</u>	<u>2 458 853</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Hyror och arrenden	0	5 277
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 999	1 287
Administrationskostnader	7 089	18 195
Extern revision	11 875	13 956
Konsultkostnader	843	5 076
Medlemsavgifter	22 439	16 116
	<u>46 245</u>	<u>59 906</u>

HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	70 250	64 562
Revisionsarvode	2 200	2 128
Övriga arvoden	2 200	4 256
Sociala avgifter	22 209	20 636
Övriga personalkostnader	0	919
	96 859	92 501
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 052	1 101
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 062	307
Övriga ränteintäkter	410	250
	2 524	1 658
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	108 124	59 506
Övriga räntekostnader	1 270	16 608
	109 394	76 114

HSB Bostadsrättsförening Saxon i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och tomträtt		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	31 846 762	31 846 762
Årets investeringar	752 591	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 599 353	31 846 762
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 361 350	-7 910 660
Årets avskrivningar	-480 794	-450 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 842 144	-8 361 350
Utgående bokfört värde	23 757 208	23 485 412
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 881 000	1 613 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 210 000	1 331 000
Summa taxeringsvärde	89 091 000	70 944 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Bostadsrätter		
Bostadsrätter	150 000	150 000
	150 000	150 000
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	109	105
	109	105
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	224 707	241 227
	224 707	241 227

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Nordea	114 062	52 537			
		114 062	52 537			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39758247980	0,64%	2023-12-20	9 139 500	222 000
	Nordea	39758308599	4,09%	2024-12-18	8 985 798	0
					18 125 298	222 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 015 298
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 985 798
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				22 500 000	22 500 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				9 139 500	18 624 798
					9 139 500	18 624 798
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner				29 400	29 400
	Övriga kortfristiga skulder				62 475	0
					91 875	29 400
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				22 720	15 287
	Förutbetalda hyror och avgifter				261 290	245 857
	Övriga upplupna kostnader				189 451	180 990
					473 461	442 134

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm**Noter****2022-12-31****2021-12-31**

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Hanna Pommer.....
Johan Schulzenheim.....
Tobias Westerdahl.....
Valentine von Nastase

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2022 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 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Axelsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Saxon i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VALENTINE VON NASTASE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 17:28:45



TOBIAS WESTERDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 17:36:18



HANNA POMMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 15:37:07



JOHAN SCHULZENHEIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 14:51:48



CARL AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 22:42:50



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 09:40:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Saxon i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 22:38:02



LENA ZOZULYAK

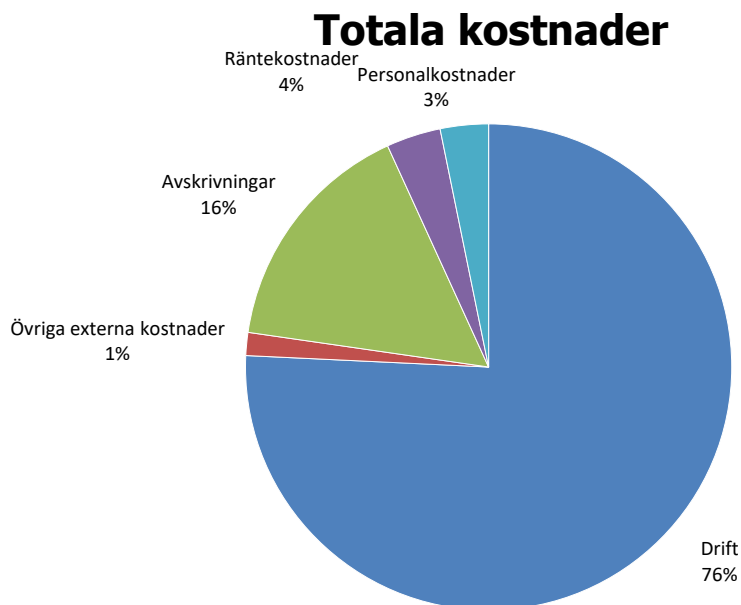
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 09:40:00

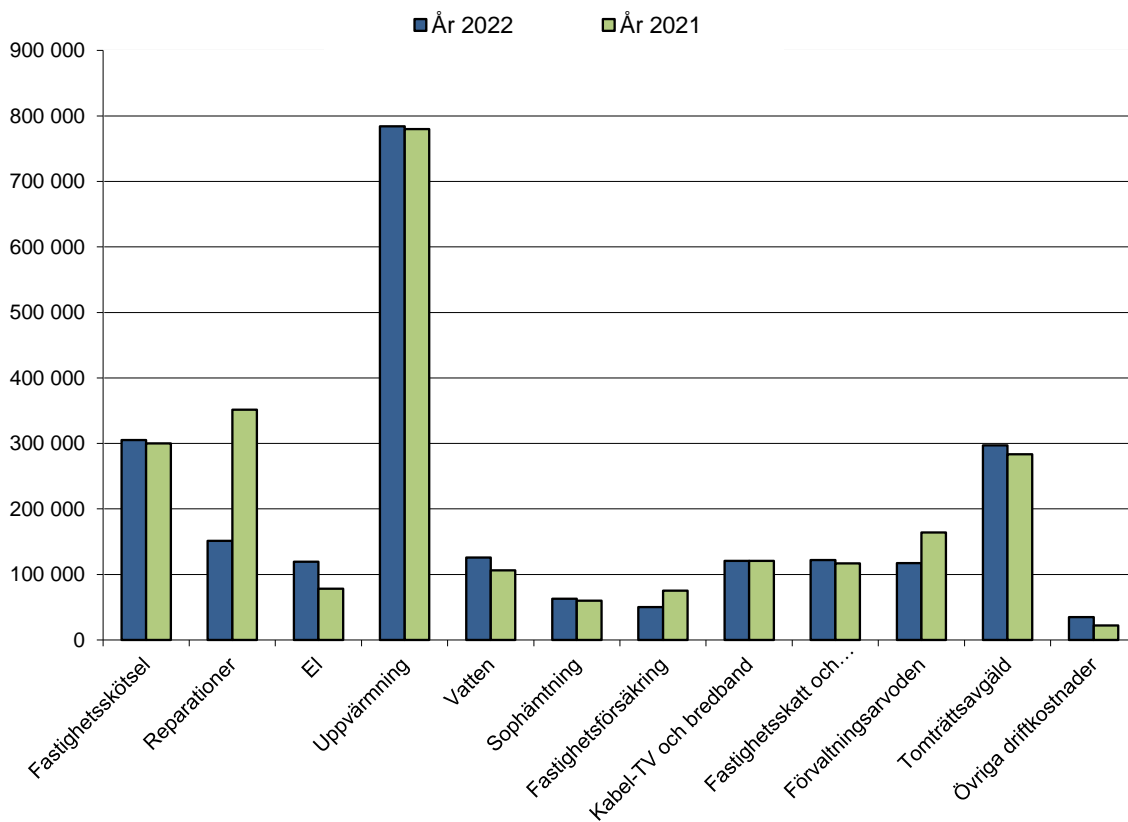




HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm



Fördelning driftkostnader



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.