



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Garndockan 1	1940-01-01	1943
Nystanet 1	1940-01-01	1943
Saxen 1	1940-01-01	1940
Saxen 2 1	1940-01-01	1940
Stoppsvampen 1	1940-01-01	1940 och 1943
Synålen 1	1940-01-01	1940

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
6	lokaler (hyresrätt)	495
19	förråd	181
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 096
14	p-platser	0
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	62

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.
Valentine von Nastase	Ordförande	2022-05-23
Ulla-Carin Berglöw Hillås	Ledamot	2023-05-15
Mohammad Sayadi	Ledamot	2023-08-21
Hanna Pommer	Ledamot	2020-04-20
Lisa Gabriella Nyhav	Ledamot	2023-05-15
Karin Paparella	Ledamot	2024-05-20
Tebe Bungerfeldt	Ledamot	2023-05-15
Anna-Karin Parmiter	Suppleant	2022-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulla-Carin Berglöw, Valentine von Nastase, Tebe Bungerfeldt samt Lisa Nyhav.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Fredrik Thernlund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts 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.

Installation av nytt partikelfilter i värmesystemet
Bytt termostater på element i allmänna utrymmen
Bytt fastighetsförvaltare
Filmat dagvattenrör vid 56-58 för att utreda dränering
Genomfört radonmätningar, genomfört åtgärder. Alla värden i hela föreningen är nu godkända.
Installerat gallergrindar i två källare

Föreningsstämman beslutade 2024-05-19 att döda bostadsrättslokal 61.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Totalrenovering av samtliga fastigheter efter bildandet av bostadsrättsförening (stambyte)
2005	Balkonger renoverades och byggdes ut
2007	VVC-system renoverades
2014	Samtliga tak renoverades
2015	Entréportar på jämn sida byttes
2016	Entréportar på ojämna sida byttes
2017	Stamspolning
2019	Dränering av fastighet 60-62
2020	Byte av den äldre halvan maskiner i tvättstugorna
2021	Renovering av 60ans källare med ny belysning och väggfärg. Byte av cirkulationspump för varmvatten
2022	Dränering av husgavel Spångavägen 49 Installation av radonsugar i källarutrymmen Spångavägen 60-62 Nytt cykelrum Spångavägen 39-41
2023	Dränering runt gavel Spångavägen 41 Byte av expansionskärl

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Fönsterbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	135	94	187	147	294
Skuldsättning, kr/kvm	4 606	4 655	4 728	5 101	5 222
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 328	5 652	5 854	6 016	6 159
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	341	308	268	264	224
Årsavgifter, kr/kvm	1 094	965	890	890	890
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	87	85	86	85
Totala intäkter, kr/kvm	1 097	938	851	864	885
Nettoomsättning, tkr	4 001	3 407	3 258	3 224	3 231
Resultat efter finansiella poster, tkr	-211	-488	237	33	115
Soliditet, %	28	28	29	28	27

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 567 719 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 135 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja avgifterna med 5 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	3 272 302	0	568 687	3 840 989
S:a bundet eget kapital, kr	7 577 274	0	568 687	8 145 961
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	48 287	-488 065	-568 687	-1 008 465
Årets resultat, kr	-488 065	488 065	-211 473	-211 473
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-439 778	0	-780 160	-1 219 938
S:a eget kapital, kr	7 137 496	0	-211 473	6 926 023

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 690 000 kr samt ianspråktagande skett med 121 313 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	-439 778
Årets resultat, kr	-211 473
Reservation till underhållsfond, kr	-690 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	121 313
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 219 938

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 219 938

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 001 236	3 406 782
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 420	18 613
Summa Rörelseintäkter		4 006 656	3 425 395
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 785 170	-2 855 740
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 599	-82 657
Personalkostnader	Not 6	-100 879	-95 214
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-457 404	-450 691
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-150 000	0
Summa Rörelsekostnader		-3 583 053	-3 484 302
Rörelseresultat		423 603	-58 907
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 298	6 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-643 375	-435 544
Summa Finansiella poster		-635 077	-429 158
Resultat efter finansiella poster		-211 473	-488 065
Resultat före skatt		-211 473	-488 065
Årets resultat		-211 473	-488 065

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	22 849 11423 306 518
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 849 11423 306 518
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		22 849 61423 307 018

Omsättningstillgångar

<i>Varulager m.m.</i>		
Bostadsrätter		0150 000
<i>Summa Varulager m.m.</i>		0150 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		07 823
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 454 9802 121 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	203 967254 772
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 658 9472 384 457
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 13	272 49650 639
<i>Summa Kassa och bank</i>		272 49650 639
Summa Omsättningstillgångar		1 931 4432 585 096
Summa Tillgångar		24 781 05725 892 114

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 304 972	4 304 972
Fond för yttre underhåll	3 840 989	3 272 302
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	8 145 961	7 577 274

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 008 465	48 287
Årets resultat	-211 473	-488 065
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 219 938	-439 778

Summa Eget kapital**6 926 023****7 137 496**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	7 840 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	7 840 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 825 798	10 007 798
Leverantörsskulder		218 450	341 629
Skatteskulder		9 083	14 779
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	257 596	29 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	544 107	520 562
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		17 855 034	10 914 618

Summa Skulder**17 855 034****18 754 618****Summa Eget kapital och skulder****24 781 057****25 892 114**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 423 603 -58 907

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 457 404 450 691

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

457 404 450 691

Erhållen ränta 8 298 6 386

Erlagd ränta -646 427 -437 251

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

242 879 -39 082

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av varulager 150 000 0

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 49 372 -29 336

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 125 468 212 140

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 324 840 182 804

Kassaflöde från den löpande verksamheten

567 719 143 723

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 022 000 -277 500

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 022 000 -277 500

Årets kassaflöde

-454 281 -133 777

Likvida medel vid årets början 2 172 375 2 306 152

Likvida medel vid årets slut 1 718 094 2 172 375

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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	0 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.

Definitioner nyckeltal

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 med i beräkning.**

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 455 208	2 896 446
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	250	0
	Hyror lokaler	328 776	315 408
	Hyror garage och parkeringsplatser	45 700	42 000
	Hyror informationsöverföring	89 750	90 000
	Hyror övrigt	67 503	37 350
	Övriga primära intäkter	27 229	29 878
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 014 416	3 411 082
	Avgiftsbortfall	-4 385	-250
	Hysesbortfall	-8 795	-4 050
	<i>Summa</i>	-13 180	-4 300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 001 236	3 406 782

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 420	18 613
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 420	18 613
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-256 040	-238 127
	Snö och halk-bekämpning	-126 057	-94 193
	Reparationer	-189 799	-164 404
	Planerat underhåll	-121 313	-381 799
	El	-80 655	-90 024
	Uppvärmning	-959 728	-893 098
	Vatten	-205 382	-140 464
	Sophämtning	-65 696	-83 485
	Fastighetsförsäkring	-63 563	-55 757
	Kabel-TV och bredband	-103 136	-110 330
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-128 710	-126 250
	Förvaltningsavtalskostnader	-155 142	-165 288
	Tomträttsavgäld	-299 100	-312 521
	Övriga driftkostnader	-30 848	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 785 170	-2 855 740
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 672	-5 148
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 222	-4 835
	Administrationskostnader	-14 742	-23 002
	Extern revision	-17 500	-13 750
	Medlemsavgifter	-15 490	-14 490
	Föreningsverksamhet	-9 400	-3 570
	Övriga förvaltningskostnader	-10 574	-17 862
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-89 599	-82 657
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-1 575	-2 200
	Övriga arvoden	-77 175	-70 250
	Sociala avgifter	-22 129	-22 764
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-100 879	-95 214

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Nedskrivning av bostadsrätt i eget förvar	-150 000	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-150 000	0
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	8 069	6 254
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	229	132
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 298	6 386
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-640 331	-434 236
	Övriga räntekostnader	-3 044	-1 308
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-643 375	-435 544
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 599 353	32 599 353
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 599 353	32 599 353
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 292 835	-8 842 144
	Årets avskrivningar	-457 404	-450 691
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 750 239	-9 292 835
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 849 114	23 306 518
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	89 091 000	89 091 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 500 000	22 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 500 000	22 500 000

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 445 597

2 121 736

Övriga fordringar

9 383

126

*Summa Övriga fordringar***1 454 980****2 121 862**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

203 967

254 772

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***203 967****254 772**

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea

272 496

50 639

*Summa Kassa och bank***272 496****50 639**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,72%	2025-12-18	8 985 798	0
Nordea	3,53%	2025-12-17	7 840 000	222 000
			16 825 798	222 000

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

16 825 798

Kortfristig del

16 825 798

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

222 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

888 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,10%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,72%	2025-12-18	8 985 798	0
Nordea	3,53%	2025-12-17	7 840 000	222 000
			16 825 798	222 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

16 825 798

Kortfristig del

16 825 798

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	29 400	29 400
	Övriga kortfristiga skulder *	228 196	450
	<i>Summa Övriga skulder</i>	257 596	29 850

* 222 807 kr avser felaktig insättning, återbetalas år 2025.

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	328 531	308 010
	Upplupna räntekostnader	17 961	21 013
	Övriga upplupna kostnader	197 615	191 539
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	544 107	520 562

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Thernlund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-02 kl. 13:45:39



ULLA-CARIN BERGLÖW HILLÅS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 18:49:57



LISA GABRIELLA NYHAV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 10:31:56



TEBE BUNGERFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 18:37:44



MOHAMMAD SAYADI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 07:03:41



HANNA POMMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 06:23:28



KARIN PAPARELLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 19:44:20



FREDRIK THERNLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 18:02:31



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 21:26:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK THERNLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 16:36:45



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 21:26:40



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.