



Org Nr: 702001-8847

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm

Org.nr: 702001-8847

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

4.2



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Saxen1, Saxen2, Synålen1, Stoppsvampen1, Garndockan1 samt Nystanet1 i Stockholms kommun. Tomt innehas med tomträtt. Samtliga tomträttsavtal löper ut 2029-09-30
Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	60	2 994
Hysesrätter	2	102
Lokaler	5	487
Förråd	20	
Parkeringar och garageplatser	14	0

Föreningens fastighet är byggd 1940 värdeår 1994

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Åtgärder efter 2018 års obligatoriska ventilationskontroll har genomförts

Energideklaration har genomförts i enlighet med lagkrav

Föreningen fick tyvärr ett mycket dåligt betyg, till stor del på grund av fastigheternas ålder. Våra fastigheter är gamla och byggda med metoder/material som läcker värme, vilket kommer att ligga till grund för att välja energibesparande lösningar när fönster och ventilation ska renoveras i framtiden.

Radonmätning gjordes i slutet på året och när resultaten kommer läggs eventuella åtgärder in i underhållsplanen.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Tvättstuga	Maskinbyte i tvättstugan på Spångavägen 62
2020	Dagvattenledning	Dränering och byte av dagvattenledning vid Spångavägen 62
2020-2025	Ytterdörrar	Byte av slitna ytterdörrar till källarplan
2020-2025	Målning	Byte/målning av trä på fastigheternas gavelpartier
2020-2025	Tak	Renovering av tak
2020-2025	Värmesystem	injustering av värmesystem

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Soprum	Inrättande av nytt soprum
2014	Yttertak	Renovering av samtliga tak
2014	Fasader	Renovering av samtliga fasader

2020



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Under 2020 kommer Spångavägen 60-62 att dräneras efter att en dagvattenledning brutit och orsakat översvämning i källaren. Styrelsen har utvärderat behovet av dränering kring övriga fastigheter och lagt in en långsiktig plan på detta i föreningens underhållsplan.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-12. Vid stämman deltog 13 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 fram till stämman 2019-05-12 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Tebe Bungerfeldt	Ordförande
Jessica Carvalho Åström	Ledamot
Birgitta Särnmo	Ledamot
Karl-johan Lindahl	HSB-ledamot
Elisabeth Johansson	Suppleant

Under perioden från stämman 2019-05-12 fram till och med 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Tebe Bungerfeldt	Ordförande
Birgitta Särnmo	Ledamot
Caroline Larre	Ledamot
Jessica Carvalho Åström	Ledamot
Johanna Pellby	Ledamot
Karl-Johan Lindahl	HSB-ledamot
Anna Stepanjan	Ledamot
Elisabeth Johansson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tebe Bungerfeldt, Jessica Carvalho Åström och Elisabeth Johansson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tebe Bungerfeldt, Jessica Carvalho Åström samt Birgitta Särnmo. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Marie Graversen Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har delat på ansvaret.

Valberedning

Valberedningen består av Maria Carlsson och Jenny Ringh.

Underhållsplan

Under året har styrelsen gjort en grundlig revidering av fastigheternas underhållsplan med särskild tyngd på att arbeta förebyggande med kostnadskrävande åtgärder för att undvika framtida chockhöjningar av årsavgiften.

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-08.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

v.p



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 72 (72) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2020). Under året har 7 (5) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	921	969	969	969	969
Totala intäkter kr/kvm	888	915	914	908	908
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	277	322	270	246	267
Belåning, kr/kvm	5 403	5 495	5 620	5 798	5 918
Räntekänslighet	7%	7%	7%	7%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	530	515	469	499	466
Energikostnader kr/kvm	235	236	232	234	227

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

P.V



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 188	3 287	3 282	3 260	3 260
Resultat efter finansiella poster	545	595	380	168	127
Soliditet	27%	25%	23%	21%	20%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	3 188 322
Rörelsekostnader	- 2 487 270
Finansiella poster	- 156 544
Årets resultat	544 508
Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 450 691
Årets sparande	995 198

Årets sparande per kvm total vta 277

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 182 400	1 122 572	1 124 112	672 556	595 199
Reservering till fond 2019			407 000	-407 000	
Ianspråktagande av fond 2019			0	0	
Balanserad i ny räkning				595 199	-595 199
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					544 508
Belopp vid årets slut	3 182 400	1 122 572	1 531 112	860 756	544 508

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 267 756
Årets resultat	544 508
Reservering till underhållsfond	-407 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	1 405 263

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **1 405 263**

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

D.Y.

**HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 188 322	3 287 174
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 905 159	-1 848 888
Övriga externa kostnader	Not 3	-41 726	-37 185
Planerat underhåll		0	-79 215
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-89 694	-63 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-450 691	-478 926
Summa rörelsekostnader		<u>-2 487 270</u>	<u>-2 508 209</u>
Rörelseresultat		701 052	778 965
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 338	1 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-157 882</u>	<u>-184 835</u>
Summa finansiella poster		<u>-156 544</u>	<u>-183 766</u>
Årets resultat		544 508	595 199

Y.P.

**HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7	24 386 793	24 837 483
	<u>24 386 793</u>	<u>24 837 483</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>24 387 293</u>	<u>24 837 983</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Bostadsrätter

Not 9	150 000	150 000
-------	---------	---------

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

2 530	2 530
-------	-------

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 218 476	1 593 582
-----------	-----------

Placeringskonto HSB Stockholm

306 676	306 370
---------	---------

Övriga fordringar

Not 10	125	565
--------	-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	195 145	170 796
--------	---------	---------

<u>2 722 952</u>	<u>2 073 843</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Not 12	46 989	0
--------	--------	---

Summa omsättningstillgångar

<u>2 919 941</u>	<u>2 223 843</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>27 307 234</u>	<u>27 061 826</u>
-------------------	-------------------

8/20

**HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	3 182 400	3 182 400
Upplåtelseavgifter	1 122 572	1 122 572
Yttre underhållsfond	<u>1 531 112</u>	<u>1 124 112</u>
	5 836 084	5 429 084

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	860 756	672 556
Årets resultat	<u>544 508</u>	<u>595 199</u>
	1 405 263	1 267 756

Summa eget kapital

7 241 348 6 696 840**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>18 957 798</u>	<u>19 289 173</u>
		18 957 798	19 289 173

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	444 000	445 625
Leverantörsskulder		225 678	237 117
Skatteskulder		2 401	6 671
Övriga skulder	Not 15	31 500	29 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>404 509</u>	<u>357 000</u>
		1 108 088	1 075 813

Summa skulder

20 065 886 20 364 986

Summa eget kapital och skulder**27 307 234** **27 061 826**

D.Y.

**HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	544 508	595 199
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	450 691	478 926
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>995 198</u>	<u>1 074 125</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 909	-48 345
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	33 900	-62 463
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 005 190</u>	<u>963 316</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-333 000	-445 234
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-333 000</u>	<u>-445 234</u>
Årets kassaflöde	672 190	518 082
Likvida medel vid årets början	1 899 952	1 381 870
Likvida medel vid årets slut	2 572 141	1 899 952

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

ry



HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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

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.

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 1 377 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 22 % 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.

by



HSB Bostadsrättsförening Saxon i Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 756 976	2 902 044
Hyror	367 680	358 477
Övriga intäkter	66 066	30 054
Bruttoomsättning	<u>3 190 722</u>	<u>3 290 575</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 400	-3 400
Hysesförluster	0	-1
	3 188 322	3 287 174
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	243 425	236 000
Reparationer	187 024	180 705
El	67 603	66 988
Uppvärmning	681 232	683 187
Vatten	93 754	96 572
Sophämtning	42 959	39 662
Fastighetsförsäkring	48 981	36 270
Kabel-TV och bredband	38 064	30 652
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	112 060	110 080
Förvaltningsarvoden	143 761	129 905
Tomträttsavgäld	228 272	217 585
Övriga driftkostnader	18 025	21 281
	<u>1 905 159</u>	<u>1 848 888</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	3 120
Förbrukningsinventarier och varuinköp	809	3 474
Administrationskostnader	3 195	6 326
Extern revision	11 000	9 775
Konsultkostnader	13 551	0
Medlemsavgifter	13 171	14 490
	<u>41 726</u>	<u>37 185</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	63 750	49 200
Revisionsarvode	1 500	0
Övriga arvoden	3 000	0
Sociala avgifter	21 444	14 796
	<u>89 694</u>	<u>63 996</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	848	590
Ränteintäkter HSB placeringskonto	306	306
Övriga ränteintäkter	184	173
	<u>1 338</u>	<u>1 069</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	157 854	184 835
Övriga räntekostnader	28	0
	<u>157 882</u>	<u>184 835</u>

B.K

**HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	31 846 762	31 846 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 846 762	31 846 762
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 009 279	-6 530 353
Årets avskrivningar	-450 691	-478 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 459 969	-7 009 279
Utgående bokfört värde	24 386 793	24 837 483
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 613 000	2 018 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 331 000	968 000
Summa taxeringsvärde	70 944 000	53 986 000
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	125	565
	125	565
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	195 145	170 796
	195 145	170 796

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

Handwritten signature

**HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 12	Kassa och bank		
	Nordea	46 989	0
		46 989	0

Not 13		Skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788887228	0,81%	2020-01-14	4 873 575	111 000
Nordea Hypotek	39788887236	0,81%	2020-01-14	4 873 575	111 000
Nordea Hypotek	39788887244	0,81%	2020-01-14	4 873 575	111 000
Nordea Hypotek	39788887252	0,81%	2020-01-14	4 781 075	111 000
				19 401 800	444 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				18 957 800
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				17 181 800
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			22 478 700	22 478 700

Not 14		Skulder till kreditinstitut			
	Kortfristig del av långfristig skuld			444 000	445 625

Not 15		Övriga skulder			
	Depositioner			29 400	29 400
	Övriga kortfristiga skulder			2 100	0
				31 500	29 400

Not 16		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
	Upplupna räntekostnader			34 273	25 203
	Förutbetalda hyror och avgifter			241 053	209 182
	Övriga upplupna kostnader			129 183	122 615
				404 509	357 000

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

Not 17		Väsentliga händelser efter årets slut			
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut				

8/2



HSB Bostadsrättsförening Saxen i Stockholm

Noter


2019-12-31

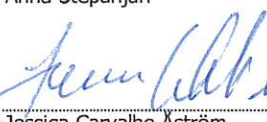
2018-12-31

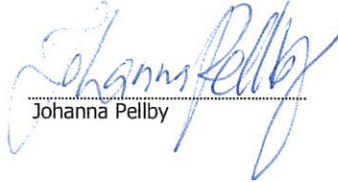
Stockholm, den 050320


.....
Anna Stepanjan


.....
Birgitta Särnmo


.....
Caroline Larre


.....
Jessica Carvalho Åström


.....
Johanna Pellby


.....
Karl Johan Lindahl


.....
Tebe Bungefeldt

.....

Vår revisionsberättelse har 2020-03-26 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 2019.

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 2019 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

[Handwritten signature]

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26/3 2020



Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Marie Graversen

Av föreningen vald revisor