



Årsredovisning 2011/2012

**HSB:s
Bostadsrättsförening
AXET
i Stockholm**

FÖRENINGSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen Axets ordinarie föreningsstämma hålls i februari 2013. Kallelse delas ut mellan fyra och två veckor före stämman.

PRELIMINÄR DAGORDNING

1. Mötets öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av sekreterare
4. Förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två protokollsjusterare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Motioner/anmälda frågor
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorsuppleant
17. Val av valberedning
18. Val av ombud till HSB
19. Övriga frågor – ordet är fritt
20. Avslutning

LÄMNA IN MOTIONER SENAST 31 DECEMBER

Om Du vill föreslå något eller behandla någon särskild fråga på stämman ska Du lämna in en skriftlig motion till styrelsen senast den 31 december 2012.

DU PRICKAS AV VID INGÅNGEN

Vid ingången till stämman ska Du kunna uppge lägenhetsnummer och vid behov kunna legitimera dig eller visa upp handling som styrker att Du har en bostadsrätt i Brf.Axet, t.ex. den gröna boken eller godkänt överlåtelseavtal.

DET ÄR VIKTIGT ATT DU KOMMER

Det är många viktiga frågor som behandlas på stämman och Du får en chans att träffa andra som bor Axet. Dessutom bjuds du på läsk, godis och mackor.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Axet i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 september 2011- 31 augusti 2012.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 4 augusti 1930 och registrerades i Länsstyrelsen den 18 april 1931. Lagfart erhöles den 11 augusti 1930. Organisationsnr. är 702000-1041.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Axet 2 och 3, Rågen 2 och 3 samt Grindshage 9 i Stockholm. Tomtmarken ägs av föreningen.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If Skadeförsäkring AB.

Styrelsen

Styrelsen har från februari 2012 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Inge Björkander	ordf.
Helena Rosén	v.ordf.
Mia Wallin	sekr.
Mari-Anne Tejling	studieorg.
Ulrica Ericsson	
Anders Nyström	
Sarah Andree	HSB Sthlm

Suppleanter

Marja Lehtinen	
Christina Hedwall	
Rasmus Bjälkeson	
Britt Warnehed	HSB Sthlm

Revisor

Föreningens revisor har under året varit Jan Höglund med Märnit Björnlund som suppleant. Extern revisor är BoRevision AB.

Vicevärd

Vicevärd är Per-O Östlund.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av dels hela styrelsen, dels av Björkander, Ericsson, Wallin och Östlund två i förening.

Attesträtt

För belopp upp till 60 000 kr har attesträtt innehafts av Björkander, Ericsson, Wallin och Östlund var för sig och för belopp därutöver av två i förening.

Bankfack

Föreningens bankfack har disponerats av Björkander, Ericsson, Wallin och Östlund var för sig.

Ombud vid distriktsstämma

Ombud vid HSB:s distriktsstämma har varit ordinarie styrelseledamöter med suppleanter.

Mandatperiod

Mandatperioden i styrelsen är två år. På stämman går mandatperioden ut för Björkander, Ericsson, Nyström och samt suppleanterna Lehtinen och Bjälkeson.

Valberedning

Olav Heinmets (sammankallande), Anna Hedelius och Peter Axelsson valdes till valberedning av stämman.

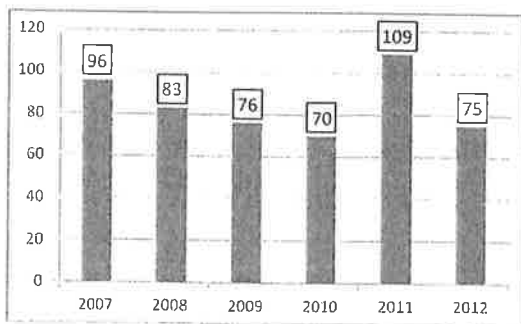
Arvoden

Arvodena fastställdes av stämman till följande:

- Styrelsen (inkl suppleanter 9 pers) får fördela 2,5 prisbasbelopp för arvoden och därutöver fritt disponera 0,5 prisbasbelopp till övriga kostnader. För 2013 innebär det 111 250 kr till arvoden och 22 250 kr till övriga kostnader.
- Revisorn får 10 % av prisbasbelopp, för 2013 är summan 4 450 kr och revisorsuppleanten får 900 kr. Därutöver utges mötesarvode med 500 kr per styrelsemöte som revisorn eller revisorsuppleanten deltar på.
- Valberedningens arvode är 900 kr/pers.

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 februari 2012 i Eriksdalsskolans östra matsal. 75 röstberättigade medlemmar deltog. På stämman bjöds läsk, snittar och godis. Deltagandet på de senaste sex ordinarie stämmorna visas i diagrammet.



Styrelsen hade 10 protokollförda möten.

Frågor som diskuterades

Det var inga motioner som hade lämnats in i tid till stämman. I stället presentera-

des, efter initiativ från miljögruppen, företaget O2:s lösning avseende el från vindkraft. O2 bygger och säljer andelar i vindkraftverk. Styrelsen hade som uppdrag från förra stämman att titta på miljövänligare el inför upphandlingen av ett nytt elavtal.

Utöver elfrågan fördes en allmän diskussion om vad som händer i Axet.

Anställda

Lennart Johansson är anställd som fastighetsskötare.

Helena Johansson är anställd som lokalvårdare och trädgårdsskötare.

Även denna sommar har vi haft hjälp av sommarjobbare.

Ägarstruktur

Brf.Axet består av 404 bostadsrätter. Under året har 41 bostadsrätter överlåtits. Detta innebar en årsomsättning på 10 %.

Många bostadsrätter ägs av fler än en person. Dessutom äger några medlemmar fler än en bostadsrätt. Varje bostadsrätt har en röst på stämman. En medlem som äger flera lägenheter har ändå endast en röst på föreningsstämman.

HSB Stockholm äger två bostadsrätter på Vickergatan. En medlem äger två bostadsrätter.

Fastigheter

Föreningen har följande fastigheter:

fastighet	Byggd	Renoverad
Axet 3	1930	1984
Grindshage 9	1931-1933	1986
Rågen 3	1932	1987
Rågen 2	1937	1991
Axet 2	1938	1992

Axet 3 = Vickergatan 3-15
Grindshage 9 = Eriksdalsg 20-36
Rågen 3 = Timotejg 3-7 + Eriksdalsg 19
Rågen 2 = Råggatan 8-12
Axet 2 = Timotejg 4-8 + Eriksdalsg 17

Bostadsrätternas totala boarea är 16 283 kvm. Lokalerna är totalt på 1 816 kvm.

Med renoverad menas en fullständig ombyggnad, t.ex. tilläggsisolerad fasad, nya fönster, ledningar och stammar samt nya kök och badrum i lägenheterna m.m.

Underhåll 2011-2012

Då vi till och från drabbas av klotter, har vi en klotterförsäkring med Skibdals Capital Management. Försäkringen kostar 824 kr/mån och utlovar att klotter tas bort inom 36 tim.

Under året genomfördes planerat underhåll med 961 205 kr.

Portkodssystemet på Vickergatan byttes med nya kortläsare för 150 175 kr inklusive utrustning för programmering.

Trapphusen på Eriksdalsgatan 20-26 marmorades om med ursprunglig teknik för 450 625 kr.

Två uteplatser ordnades på gården Grindshage 9 för 127 000 kr. Till dessa köptes trädgårdsmöbler för 39 647 kr.

Varmvattencirkulationen försågs med nya reglerventiler för 52 500 kr.

Våtutrymmet i övernattningsrummen renoverades för 54 618 kr.

På taket över daghemmet på Grindshage 9 installerades nya skorstensbeslag efter OVK-besiktning för 14 700 kr.

På gården Axet 3 fälldes ett sjukt träd och stubben frästes bort för 24 250 kr.

Planerat underhåll 2012-2013

Det planerade underhållet för verksamhetsåret 2012-2013 budgeteras till 1 100 000 kr. Detta består främst av:

Axet 3

- Elslinga monteras i stuprör för att hindra isbildning
- Fönstren kittas om
- Almarna på gården byts
- Dagvattenbrunnen utanför 3:an sänks
- Bärande väggar som tagits bort i 4 lägenheter åtgärdas

Axet 2

- Källarfönster målas

Grindshage 9

- Trapphusets balkonger lagas och målas
- Trappa E 32 på gården fixas
- Plattor E 22 gården lagas
- Hål i mur gården lagas
- Trapphusen 30-36 renoveras

Rågen 3

- Trappa till källare, bakfall åtgärdas
- Brunnslock vid hobbylokalen lagas

Värmeanläggningen

Föreningen är ansluten till Fortums fjärrvärmenät och värmecentralen underhålls genom ett serviceavtal med Schneider Electric som kostar 34 508 kr/år.

Efter justeringen fungerar cirkulationen tillfredsställande.

Bredband

Samtliga lägenheter är gruppanslutna till Bahnhofs bredbandsnät. I gruppanslutningen ingår tillgång till bredband med en hastighet av 100 Mbps både upp och ner och fri IP-telefoni. Alla lägenheter har kunnat kvitterat ut en

router som möjliggör trådlöst nätverk och IP-telefoni.

Bredband kan även, för den som vill betala, erhållas via telefonnätet och kabel-TV (Comhem). I källaren finns även ett superbredbandsnät installerat. Men det nätet kommer först att fungera då kablarna till lägenheterna bytts, och det lär dröja några år innan det är kommersiellt lönsamt.

Avtalet med Bahnhof gäller t o m 2014-07-04. Därefter kommer en ny upphandling att göras.

Kabel-TV

Föreningen har ett avtal med Comhem om leverans av kabel-TV. Avtalet med Comhem gäller till 2014-12-19.

I årsavgiften ingår Comhems analoga basutbud vilket vid årets slut innebar följande kanaler:

- SVT 1
- SVT 2
- TV 3
- TV 4
- TV 4 Sport
- Kanal 5
- TV6
- TV 7
- TV8
- KANAL 9
- TV 10
- Kanal 11
- Barn / SVT 24
- Kunskapskanalen
- FTV
- TV Comhem

Dessutom finns samtliga radikanaler på FM-bandet mellan 87,0-108,0 MHz. Den som vill kan köpa fler digitala TV-kanaler. För mer information se www.comhem.se.

Tvättstugor

Axets tvättstugor finns på: Råggatan 10, Timotejgatan 5, Timotejgatan 6 och Eriksdalsgatan 34. Tvättstugorna är öppna vardagar 07.00 – 22.00, lördagar 10.00 – 22.00 samt söndagar 10.00 – 19.00. Andra tider slår timers automatiskt av strömmen.

Till varje tvättpass hör bestämda städ-uppgifter. I tvättstugorna finns spontanmaskiner som gör det möjligt att tvätta utan att man bokar tid.

Under året uppgick det löpande underhållet av tvättutrustningen till 34 810 kr.

Uthyrda lokaler

Samtliga 30 lokaler var uthyrda. Under året skrevs tre kontrakt om till nya hyresgäster. Totalt inklusive bränsle-, index- och skattetillegg ger lokalerna en årlig intäkt på 1 043 209 kr.

Axet arrenderar även ut mark på gårdarna till Fortum för transformatorstationer. Arrendet, som löper ut år 2017, ger oss 12 000 kr per år.

Stokab, som äger det fiberoptiska nätet i gatorna, betalar 1 000 kr per år i hyra för teknikutrymme och kabelrör i källarna. Beloppet räknas upp med KPI varje år och bestäms enligt ett avtal som gäller till den 1 april 2021. Även det nya fiberoptiska nätet som byggs kommer att ge en motsvarande ersättning.

Andrahandsuthyrning

Tillstånd beviljas högst i ett år i taget. Hyresgäster ska kontakta vicevärden eller fastighetsskötaren för information om föreningens ordningsregler.

Styrelsen behandlade 19 ansökningar om att få hyra ut lägenheten. Samtliga godkändes.)~

Om Axet

Föreningens informationsskrift "Om Axet" kom ut vid 5 tillfällen.

www.brfaxet.se

Hemsidan sköttes och utvecklades av Olav Heinmets. Axets mailadress är info@brfaxet.se.

Tillsägelser

Två tillsägelser delades ut, en p.g.a. störande beteende och en p.g.a. obetald årsavgift.

Skador

Under året reparerades den lägenhet som skadats i samband med att en vägg på Vickergatan togs bort. Den största delen av kostnaden ersattes av byggarens försäkringsbolag.

Samtliga lägenheter på Vickergatan har besiktigats. Det har visat sig att bärande väggar rivits i fyra lägenheter som behöver åtgärdas.

En vattenskada inträffade i en lägenhet p.g.a. ett trasigt avloppsrör. En vattenskada inträffade även i en lokal p.g.a. trasig pump.

Vid två tillfällen krossades port- eller källarfönster.

Under året slapp vi lyckligtvis råttinvasion, men i Eriksdalsparken fortsatte kanininvasionen.

Avtal med Securitas

Axet har larm kopplade till Securitas.

Frivillig tillvalsförsäkring

Många hemförsäkringar erbjuder frivilliga tilläggsförsäkringar som täcker kostnader som föreningens fastighetsförsäkring inte ersätter.

Vid vattenskador och andra skador i lägenheterna ersätter föreningens försäkring inte reparation av ytskiktet, d.v.s. spackel, färg och tapeter. Denna kostnad får i normalfallet varje lägenhet själv stå för, oavsett vem eller vad som orsakat skadan. I Axets fastighetsförsäkring finns det dock ett skydd som kan maximera lägenhetens kostnad för ytskiktsreparationen till 10 000 kr.

Fastighetsjour

Axet har även ett avtal med Securitas om nödfallsjour. Vid akuta situationer, ring vår fastighetsskötare, tel 070-566 15 69, eller se anslag i portarna.

Hobbylokalen och vävstugan

Mot erläggande av medlemsavgift kan nyckel och nyckelbricka till hobbylokalen och vävstugan hämtas hos fastighetsskötaren.

Tejan


Föreningslokalen Tejan hyrdes vid 86 tillfällen. Hyran är 100 kr/dygn och depositionsavgiften är 1 500 kr.

Bastu/solarium

För att få tillträde till bastun/solariet måste man kvittera ut en nyckelbricka hos fastighetsskötaren och betala 100 kr per år i avgift. Därefter är bastun avgiftsfri medan solariet kräver att man betalar i myntautomaten.

Övernattningsrum

Föreningens två övernattningsrum var sammanlagt bokade under 317 nätter. Hyran är 100 kr per dygn.

Varje rum har två sängar. Pentry och dusch är gemensamt för båda rummen. 

Cykelförvaring

Under året delades 22 nya cykelrumsnycklar ut. Depositionsavgiften för nyckeln är 100 kr.

Efterfrågan på cykelrumsplats är stor. Därför byggdes en källarlokal på Timotejgatan 7 om till cykelrum och några gamla cykelvrak rensades bort.

Gårdarna

På gårdarna finns totalt 24 odlingsrutor som fördelades under våren av Ulrica Ericsson. Även detta år var det flera medlemmar som själva ordnade rabatter på föreningens mark.

Brandsäkerhet

Axet är skyldig att se till att det finns en brandvarnare i alla lägenheter. Den boende är skyldig att kontrollera att den fungerar (det finns en testknapp), byta batteri (den piper när det är dags att byta) och kontakta fastighetsskötaren om den är trasig.

Enligt Lagen om skydd mot olyckor får inte brännbart material som barnvagnar, tidningsbuntar och byggmaterial förvaras i trapphus. Däremot kan sådant som innehåller väldigt lite brännbart material, t.ex. rullatorer, få stå där under förutsättning att utrymning inte försvåras.

”Reklam – nej tack”

Det är inte tillåtet att klistra lappar på lägenhetsdörrarna. I stället erbjöds standardiserade ”nej till reklam”-lappar.

Bokbytarhylla

Det finns en bokbytarhylla i tvättstugan på Timotejgatan 5.

Grovsopor

Den som kvitterat ut en nyckelbricka har tillträde till grovsoprummet dygnet runt.

Sopor

Sophantering är ständigt ifrågasatt utifrån miljö- och arbetsmiljöskäl. Under året gjordes en del sonderingar kring olika lösningar av sophantering. Tyvärr förutsätter alla alternativa lösningar ganska stora investeringar. Styrelsen beslöt därför att avvakta vidare riktlinjer från myndigheterna i frågan.

Lägenhetsregister

Alla lägenheter har två lägenhetsnummer, dels Axets som är på tre siffror och unikt för varje lägenhet i Axet, dels Skatteverkets som är på fyra siffror och bara unikt i varje portuppgång.

Tyvärr uppstod mycket merarbete då många boenden, mäklare och myndigheter enbart uppgav Skatteverkets nummer. På hemsidan finns en översättningstabell mellan Axets och Skatteverkets lägenhetsnummer.)~

EKONOMISK BERÄTTELSE

Ekonomiförvaltning

Den löpande ekonomiförvaltning sköts enligt särskilt avtal av HSB Stockholm.

Allmänt

Resultatet för året är ett överskott på 1 438 506 kr. Jämfört med året innan är det en försämring av resultatet med drygt 100 000 kr.

Hur ser ekonomin ut nästa år?

Även om många kostnader, t.ex. räntorna på lånen, kan förväntas stiga i framtiden så ser framtiden ljus ut. Trots att vi även nästa år planerar ett stort underhåll om 1 100 000 kr visar budgeten på ett överskott om ca 500 000 kr.

Årsavgiften

Årsavgiften har varit oförändrad sedan den 1 oktober 2004 då den höjdes 10 % för att finansiera den inkomstskatt som infördes men som nu tagits bort.

Underhållet påverkar resultatet

Som en följd av de regler som den statliga Bokföringsnämnden (BFN) bestämt för bostadsrättsföreningar (BFN Allmänna råd 2003:4) kan resultatet svänga kraftigt mellan olika år beroende på hur stort underhållet är.

Effekten av gällande bokföringsprinciper är å andra sidan att det egna kapitalet blir större vilket ger en större ekonomisk motståndskraft. Med ekonomiskt fackspråk ökar soliditeten.

Fastighetslånen

Lånen föranledde en hel del diskussioner även detta år. Föreningen använder swapar för att minska ränterisken i portföljen. Det är ett räntederivat som ger möjlighet att:

- låsa räntan
- ändra räntan under löptiden
- ändra bindningstiden under löptiden
- säkra finansieringskostnaden inom ett ränteintervall
- erhålla jämnare räntekostnad.

Styrelsen strävar efter att få så låg ränta som möjligt utan att ta en alltför stor risk. Som mål har styrelsen bestämt att försöka ha en genomsnittlig löptid kring 2 år.

När vi inte swapar betalar vi en rörlig eller bunden ränta, när vi swapar betalar vi en överenskommen swap-ränta plus ett tillägg till Nordea om 0,5 %. Tillägget om 0,5 % bestäms av ett avtal med Nordea.

Kreditskulden var vid årets slut ca 64 milj kr, den genomsnittliga räntan 3,97 % och löptiden 3,5 år. Följande tabell visar hur kreditskulden fördelades vid årets slut:

Rörligt	21,8 milj kr	3,18 %
Swap – sep 15	14 milj kr	4,53 %
Swap – jun 17	14 milj kr	4,69 %
Swap – jun 20	14 milj kr	3,94 %

Axets Swapar uppskattades till ett negativt marknadsvärde om 3,6 milj kr vid årets slut.

Axets särskilda avgifter

Vid försäljning av bostadsrätten tar Axet ut en överlåtelseavgift av säljaren på 1000 kr. Den som pantsätter en lägenhet får betala 400 kr i pantsättningsavgift.

Plusgirokonto

Brf.Axet har ett plusgirokonto där bl.a. överlåtelse- och pantsättningsavgifterna betalas in. Kontot är 40 00 96-4. JM

Garantibelopp

Gentemot Fastigo har föreningen ett garantibelopp för 2012 om 14 560 kr vilket kan krävas av oss i händelse av konflikt på arbetsmarknaden.

Samköp av el

Sedan 1 juli 2005 samköper Axet elen och varje lägenhet betalar sin egen förbrukning via ett tillägg på hyresavin.

Under året genomfördes en upphandling av ett nytt elavtal. Efter att olika alternativ prövats beslöt styrelsen att teckna ett treårigt avtal med Fortum. Enligt avtalet betalar Axet ett fast elpris om 45,5 öre/kWh fram till den 31 maj 2015. Med tillägg för energiskatt, certifikatavgift, nätavgift och moms håller sig det totala priset inom 1,50 kr/kWh vilket är det pris Axets debiterar lägenheterna för elförbrukningen. Om det inte blir några oväntade höjningar av skatterna eller nätavgiften kommer alltså priset 1,50 kr/kWh att hålla ända tills nästa upphandling 2015.

I priset 45,5 öre/kWh ingår 1,5 öre/kWh i extra tillägg för "bra miljöval"-el. Stämman 2011 uppmanade styrelsen att ta hänsyn till miljöbättre el vid upphandlingen av elen. Bra miljöval innebär att 95 % av elen kommer från vattenkraft och 5 % från vindkraft. JM

Diagram över Brf.Axets intäkter 2011/2012

(Siffror inom parentes avser föregående räkenskapsår)

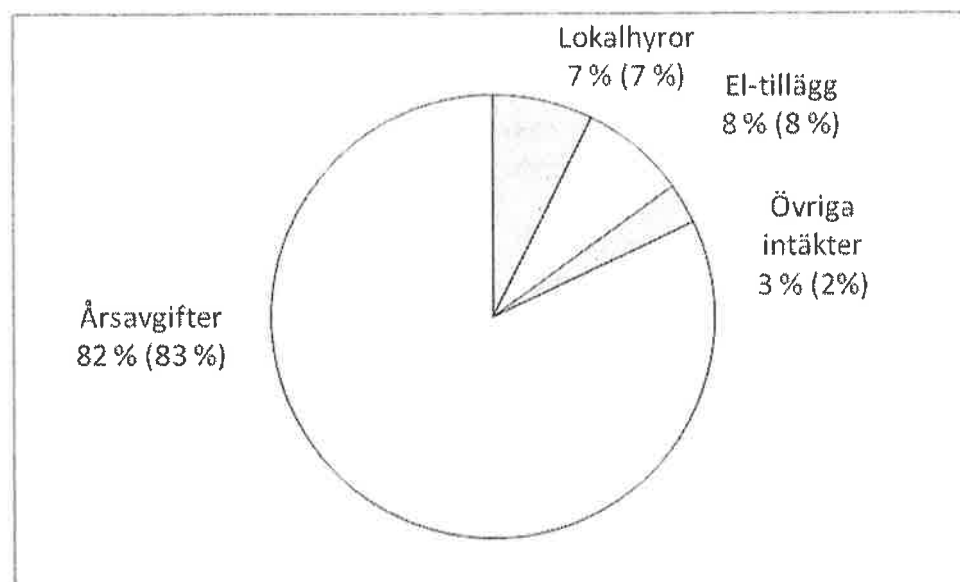
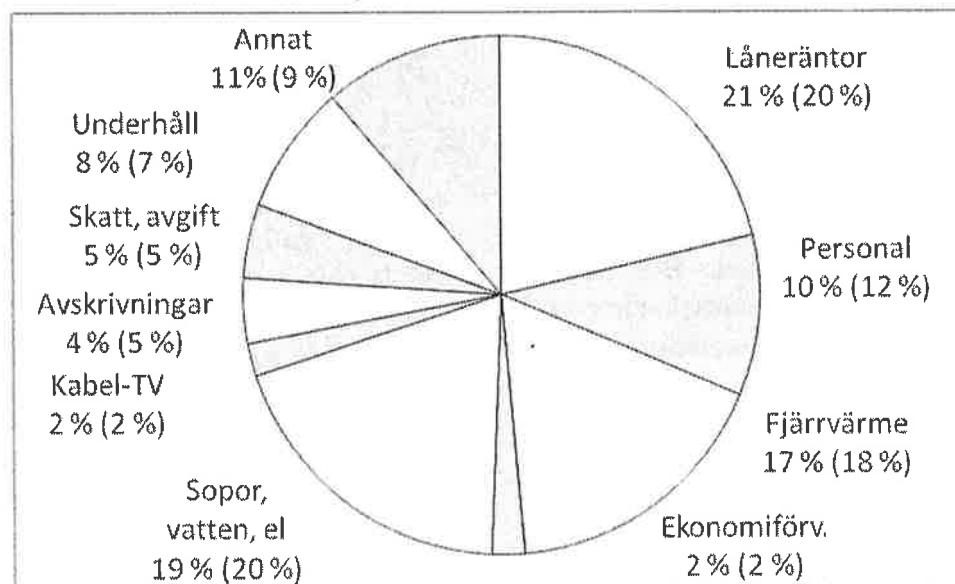


Diagram över Brf.Axets utgifter 2011/2012

(Siffror inom parentes avser föregående räkenskapsår)



**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Resultaträkning		2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Nettoomsättning	Not 1	13 859 018	13 686 078
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 737 527	-7 671 507
Planerat underhåll		-961 205	-824 890
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-626 100	-600 648
Avskrivningar	Not 3	-547 751	-569 751
Summa fastighetskostnader		<u>-9 872 583</u>	<u>-9 666 796</u>
Rörelseresultat		3 986 434	4 019 282
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	49 591	24 255
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 597 519	-2 474 160
Summa finansiella poster		<u>-2 547 928</u>	<u>-2 449 905</u>
Årets resultat		1 438 506	1 569 377

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm****Balansräkning** **2012-08-31** **2011-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Mark och markanläggningar

Inventarier

Not 6	91 930 518	92 461 579
Not 7	136 350	136 350
Not 8	133 519	150 209
	<u>92 200 387</u>	<u>92 748 138</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

92 200 887 92 748 638**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

Placeringskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	43 576	35 334
	2 094 792	1 283 253
	2 027 258	2 000 000
Not 10	92 449	6 524
Not 11	226 128	195 867
	<u>4 484 203</u>	<u>3 520 979</u>

Kassa och bank

Not 12	6 609	4 440
--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

4 490 811 3 525 419**Summa tillgångar****96 691 698 96 274 057**

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Balansräkning		2012-08-31	2011-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Insatser		590 000	590 000
Upplåtelseavgifter		194 100	194 100
Underhållsfond		11 911 338	10 341 961
		<u>12 695 438</u>	<u>11 126 061</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 667 912	15 667 912
Årets resultat		1 438 506	1 569 377
		<u>17 106 419</u>	<u>17 237 289</u>
Summa eget kapital		<u>29 801 856</u>	<u>28 363 350</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	63 960 022	64 814 022
Leverantörsskulder		92 401	123 130
Skatteskulder		0	9 984
Fond för inre underhåll		444 628	440 659
Övriga skulder	Not 15	17 089	16 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 375 702	2 506 067
Summa skulder		<u>66 889 842</u>	<u>67 910 707</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>96 691 698</u>	<u>96 274 057</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		90 573 310	90 573 310
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		120 598 310	120 598 310
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		14 560	11 568

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 438 506	1 569 377
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	547 751	569 751
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 986 257	2 139 128
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-124 427	18 651
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-166 864	83 430
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 694 966	2 241 208
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-166 899
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-166 899
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-854 000	-2 354 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-854 000	-2 354 000
Årets kassaflöde	840 966	-279 691
Likvida medel vid årets början	3 287 693	3 567 384
Likvida medel vid årets slut	4 128 659	3 287 693

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen.

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 0,5% av anskaffningsvärdet vilket grundas på anläggningarnas beräknade ekonomiska livslängd.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 10 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 3 230 813 kronor, en ökning med 517 099 kronor jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	109 500	109 700
Sociala kostnader	5 690	12 913
	<u>115 190</u>	<u>122 613</u>
Revisorer		
Föreningsvald	2 680	4 640
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	702 840	765 635
Sociala kostnader	220 832	248 219
Uttagsskatt	138 090	135 166
Pensionskostnader och förpliktelser	6 185	130 211
Övriga personalkostnader	30 138	36 127
	<u>1 098 085</u>	<u>1 315 358</u>
Totalt	<u>1 215 955</u>	<u>1 442 611</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Noter	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 413 785	11 413 752
Hyror	1 016 563	1 003 590
El, enhetsmätning	1 017 736	1 054 975
Övriga intäkter	471 553	245 635
Bruttoomsättning	<u>13 919 637</u>	<u>13 717 952</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-34 024	-15 340
Hyresförluster	-10 061	0
Avsatt till inre fond	-16 534	-16 534
	<u>13 859 018</u>	<u>13 686 078</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	1 281 955	1 442 611
Fastighetsskötsel och lokalvård	0	59 550
Reparationer	454 948	256 742
El	1 520 294	1 557 531
Uppvärmning	2 171 625	2 190 151
Vatten	359 603	327 051
Sophämtning	500 895	503 441
Fastighetsförsäkring	118 888	112 157
Kabel-TV	305 372	301 527
Övriga avgifter	346 016	82 071
Förvaltningsarvoden	220 325	243 167
Övriga driftskostnader	457 607	595 508
	<u>7 737 527</u>	<u>7 671 507</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	531 061	531 061
Inventarier	16 690	38 690
	<u>547 751</u>	<u>569 751</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 818	9 822
Ränteintäkter HSB placeringskonto	42 548	12 216
Ränteintäkter skattekonto	115	169
Övriga ränteintäkter	2 110	2 048
	<u>49 591</u>	<u>24 255</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 079 446	1 718 572
Ränteswap kostnader	517 099	755 051
Övriga räntekostnader	974	537
	<u>2 597 519</u>	<u>2 474 160</u>

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Noter	2012-08-31	2011-08-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	106 212 139	106 212 139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 212 139	106 212 139
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 750 560	-13 219 499
Årets avskrivningar	-531 061	-531 061
Utgående avskrivningar	-14 281 621	-13 750 560
Bokfört värde	91 930 518	92 461 579
Taxeringsvärde		
Byggnader	185 600 000	185 600 000
Mark	183 864 000	183 864 000
	369 464 000	369 464 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	136 350	136 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 350	136 350
Bokfört värde	136 350	136 350
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	522 010	355 111
Årets investeringar	0	166 899
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	522 010	522 010
Ingående avskrivningar	-371 801	-333 111
Årets avskrivningar	-16 690	-38 690
Utgående avskrivningar	-388 491	-371 801
Bokfört värde	133 519	150 209

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Noter		2012-08-31	2011-08-31
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper			
		500	500
	Ingående anskaffningsvärde	<u>500</u>	<u>500</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar			
		16 137	0
	Skattefordringar	87	6 524
	Skattekonto	<u>76 225</u>	<u>0</u>
	Fordran Bahnhof	<u>92 449</u>	<u>6 524</u>
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
		3 099	5 398
	Ränta allkonto	76 853	86 149
	Upplupna intäkter el medlemmar	0	9 474
	Home Solutions	41 096	36 696
	Upplupen fastighetsförsäkring	0	3 019
	Securitas Sverige AB	25 603	25 136
	Comhem AB	18 236	17 779
	HSB Stockholm	27 507	12 216
	Upplupen ränta placeringskonto	2 323	0
	Schneider Electric	29 624	0
	Bahnhof	<u>1 787</u>	<u>0</u>
	Bilförsäkring	<u>226 128</u>	<u>195 867</u>
Not 12 Kassa och bank			
		3 000	3 000
	Handkassa	3 609	1 440
	Nordea	<u>6 609</u>	<u>4 440</u>
Not 13 Förändring av eget kapital			
	Insatser		
	590 000		
	Uppl. avgifter	194 100	
		10 341 961	15 667 912
		1 569 377	0
			1 569 377
			1 438 506
	Belopp vid årets slut	590 000	1 438 506

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm****Noter** **2012-08-31** **2011-08-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788387470	3,41%	2012-09-15	15 617 750	0
Nordea Hypotek	39788505090	3,19%	2012-09-15	6 183 272	854 000
Nordea Hypotek	39788524648	*	2,98%	14 000 000	0
Nordea Hypotek	39788524656	*	2,98%	14 000 000	0
Nordea Hypotek	39788524664	*	2,98%	14 000 000	0
Stockholms Fastighetsn 552526		0,00%		75 000	0
Stockholms Fastighetsn 552622		0,00%		84 000	0
				63 960 022	854 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 63 106 022Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 59 690 022

* Dessa lån är säkrade med ränteswap

Not 15 Övriga skulder

Personalens källskatt	17 089	16 845
	17 089	16 845

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	302 033	314 237
Förutbetalda hyror och avgifter	1 105 887	1 173 820
Ränteswapar	108 363	81 325
Upplupen revisionskostnad	25 000	25 000
Upplupen uttagsbeskattning	273 256	267 830
Upplupen arbetsgivareavgift	18 821	50 795
Upplupen särskildlöneskatt	48 907	30 358
Upplupen elkostnad	93 840	105 970
Upplupen fjärrvärme	149 755	157 724
Trafikkontoret	64 460	63 143
OK Q8	2 985	2 590
Sita Sverige AB	13 360	5 413
Upplupna arvoden förtroende valda	100 000	100 000
Upplupet arvode interrevisor	0	3 000
Upplupen Vattenkostnad	29 664	33 372
Bahnhof	0	46 551
Schneider Electric	0	2 978
Konkret Rådgivande Ingenjörer	0	419
Plåtslageri AB A Jonaeson & S Wendel	0	11 838
Skibdals Capital Management	1 647	2 404
Layota AB Städservice	0	27 300
Hagelins Bygg	3 390	0
Hagsätra Glas	450	0
Home Solutions	15 000	0
Bredbandsbolaget	268	0
Utlägg	14 776	0
Städkommers	1 104	0
Söderkyl	2 736	0
	2 375 702	2 506 067



HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm

2012-08-31 2011-08-31

Noter

Årets resultat-förslag till resultatdisposition
Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	15 667 912
Årets resultat	1 438 505
Att disponiera	<u>17 106 419</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	1 438 506
Nytt balanserat resultat	<u>15 667 912</u>
	17 106 419

Stockholm, den 22 oktober 2012

Helena Rosén

Inge Björkander

Mari-Ann Teiling

Marie-Louise Wallin

Sarah Andree

Ulrica Ericsson

Anders Nyström

Marja Lehtinen

Christina Hedwall

Rasmus Bjälkeson

Vår revisionsberättelse har 23-11-2012 lämnats beträffande denna årsredovisning

Jan Höglund
Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm

Organisationsnummer 702000-1041

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. *dr*



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2012 11 21

Av föreningen vald revisor

JAN HÖGLUND

Joakim Mattsson

BoRevision AB

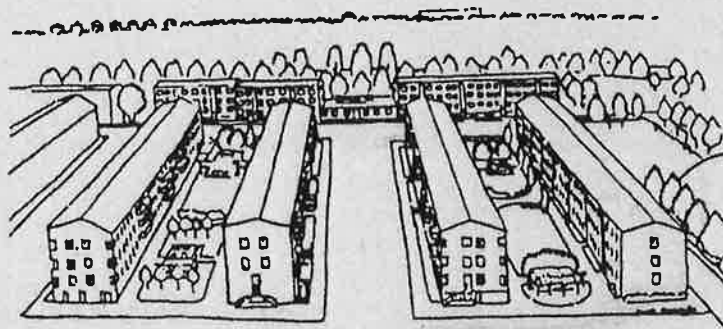
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rutiner vid överlåtelser i HSB:s Brf. Axet

Kort information till säljare, köpare och mäklare

- *Information om lägenheten:*
 - Mäklarbild beställs hos HSB Stockholm, tel 010-442 10 00
 - Information om föreningen ges på www.brfaxet.se
 - Uppgift om pantsättning, skulder m.m. ges av vicevärden, enklast via mail info@brfaxet.se
 - Ritningar och svar på frågor om ombyggnader m.m. ges av fastighetsskötaren (08-641 79 53) eller vicevärden (0733-200 204)
- *Vid överlåtelser ska säljare och köpare komma till vicevärdens kontor för påskrift av handlingar och genomgång av rutiner. Se öppettider.*
- *Brf. Axet tillåter ej juridiska personer som medlemmar.*
- *Om fler samäger en lägenhet – t. ex. föräldrar och barn – utan att alla bor i den, ska den som bor i lägenheten – t.ex. ett av barnen – stå med i kontraktet till minst lika stor andel som den som inte bor i lägenheten.*
- *Säljaren ska:*
 - Betala 1000 kr i överlåtelseavgift på pg 400096-4 (uppge läg.nr)
 - Tag med den "gröna boken", d.v.s. det gamla bostadsrättsbeviset
 - Återlämna utkvitterade nycklar till cykelrum, bastu etc.
 - Uppvisa kvitton på att eventuella pantsättningar lösts
- *Köparen ska:*
 - Betala 400 kr i pantsättningsavgift på pg 400096-4 (ange läg.nr) om lägenheten pantsätts.
 - Betala 100 kr för namnskylt på pg 400096-4 (uppge läg.nr) om lägenheten ligger i Axet 2 eller Rågen 2.
 - Ansöka om tillstånd om lägenheten ska renoveras/byggas om.
- *Axet samköper all el. Vi gör ingen särskild avläsning av förbrukningen i samband med överlåtelser. Lägenhetens elförbrukning debiteras som tillägg på hyresavin med fyra månaders fördröjning. Om inte köparen ska betala säljarens elförbrukning kan kostnaden regleras genom att säljaren ersätter köparen med ett belopp som motsvarar fyra gånger senast kända eltillägg. Alternativt kan elmätaren läsas av via internet med hjälp av de inloggningsuppgifter som har delats ut till samtliga lägenheter.*





HSB:s Brf.Axet i Stockholm

Timotejgatan 3
118 59 Stockholm

www.brfaxet.se

Telefon: 08 – 641 79 53

Fax: 08 – 644 21 90

Epost: info@brfaxet.se

Postgiro: 40 00 96 – 4

Org.nr: 702000-1041

Vicevärd

Per-O Östlund

Telefon- och besökstid:
Tisdagar kl. 18.30 – 20.00

Eriksdalsgatan 17
ingång från gården

Telefon: 08-641 79 53
Mobil: 0733 – 200 204

Fastighetsskötare

Lennart Johansson

Telefon- och besökstid:
Måndag och fredag
kl. 07.30 – 08.30

Timotejgatan 3
ingång från gården

Tel: 08-641 79 53
Mobil: 070 – 566 15 69



www.hsb.se