



Årsredovisning 2012/2013

**HSB:s
Bostadsrättsförening
AXET
i Stockholm**

FÖRENINGSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen Axets ordinarie föreningsstämma hålls i februari 2014. 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 2013.

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 och tilltugg.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Axet i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 september 2012-31 augusti 2013.

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 2013 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Inge Björkander	ordf.
Helena Rosén	v.ordf.
Rasmus Bjälkeson	
Mari-Ann Teiling	studieorg.
Anders Nyström	
Mia Wallin	
Sarah Andréé	HSB Sthlm

Suppleanter

Christina Hedwall	sekr.
Jan Fredriksson	
Karin Jordås	
Britt Warnehed	HSB Sthlm

Revisor

Föreningens revisor har under året varit Jan Höglund med Märith 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, Rosén, Bjälkeson och Östlund två i förening.

Attesträtt

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

Bankfack

Föreningens bankfack har disponerats av Björkander, Rosén, Bjälkeson 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 Rosén, Teiling och Wallin samt suppleanten Hedwall.

Valberedning

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

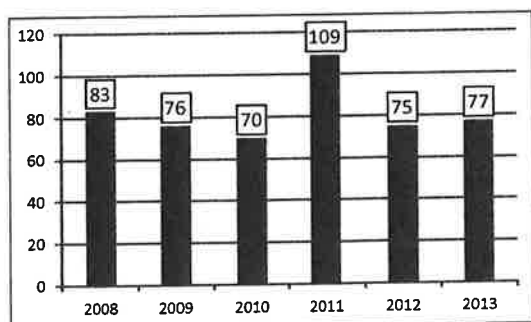
Arvoden

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 2014 innebär det 111 000 kr till arvoden och 22 000 kr till övriga kostnader.
- Revisorn får 10 % av prisbasbelopp, för 2014 är summan 4 440 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 11 februari 2013 i Eriksdalsskolans östra matsal. 77 röstberättigade medlemmar deltog. På stämman bjöds läsk, snittar och godis. Deltagandet på de senaste sex ordinarie stämmorna visas i diagrammet.



Styrelsen hade 11 protokollförda möten.

Frågor som diskuterades

Hela 14 motioner hade lämnats till stämman. Här följer en sammanfattning av förslaget och stämmans beslut:

1 Hur tänkte arkitekten?

Hur kan vi åtgärda problem med snö och is i trappan ned till Tejan? Stämman beslöt att inte vidta några särskilda åtgärder utan vi fortsätter att ta bort snö och is vid behov.

2 Dela ut häften om vår historia

Tryck upp och dela ut häftet om vår historia. Stämman beslöt att det räcker med att häftet finns på hemsidan. Där ska även en länk till en uppsats om vårt område läggas.

3 Föreläsning på årsmötet

Någon från Stadsmuseet skulle kunna berätta om våra hus på årsstämman. Stämman konstaterade att det är ont om tid på stämman för detta, men att motionären gärna kan ordna ett särskilt möte i Tejan dit Stadsmuseet bjuds in.

4 Studiecirkel

Jag vill ha bidrag till att starta en studiecirkel om vårt område. Stämman beslöt att motionären kan kontakta studieorganisatören och söka bidrag till studiecirkele hos styrelsen.

5 Vårstädning

Jag föreslår att en gemensam vårstädning ordnas. Stämman avslög tanken på en gemensam städdag men konstaterade att den som vill hjälpa till att sköta gårdarna är välkommen att ta kontakt med Helena eller Lennart.

6 Kunskaper om odlingsrutor

Det vore bra om någon som är duktig kan delge oss andra sina erfarenheter om odlingsrutor. Stämman

konstaterade att det är en bra idé, det kanske finns någon som gärna delar med sig av sin kunskap. Därmed ansågs motionen besvarad.

7 # Bidrag till Hobbyklubben

Hobbyklubben förvarnade om att de kan komma att behöva pengar till förnyelse av vissa av sina maskiner. Stämman informerades om Hobbyklubbens historia och att man blir medlem genom att kvittera ut en nyckel hos Lennart. Information gavs även om Vävstugans verksamhet. Ansökan om bidrag till verksamheterna ska göras till styrelsen. Därmed ansågs motionen besvarad.

8 Sophantering med kompostering

Axet bör omedelbart se över sophantering och införa kompostering av hushållssopor. Detta är i enlighet med stadens planer och skulle ge oss en lägre sopavgift. Efter diskussion och votering (röstsiffrorna 47-20) beslöt stämman att vi ska avvakta tills kommunen fattar beslut om vilka regler och krav som ska gälla innan vi investerar i några lösningar.

9 Gör om soprum till cykel och barnvagnsrum

Då soprum frigörs bör de göras om till cykel och barnvagnsrum. Stämman konstaterade att förslaget var kopplat till motion 8 och blir aktuellt först då sophantering ändras. För att få mer plats i cykelrummen har övergivna cyklar rensats ut efter sommaren.

10 Säg upp elavtalet

Vi bör säga upp elavtalet med Fortum då Fortum investerar i miljöfarliga energikällor. Motionären var kritisk till hur beslutet att teckna avtal med Fortum fattades. Styrelsen svarade att Fortum var avsevärt billigare än

konkurrenterna och att miljöhänsyn togs genom tillägget "bra miljöval". Efter diskussionen som följde beslöt stämman att inte säga upp elavtalet och, efter försöksvotering, att styrelsen ska presentera vilka riktlinjer som ska gälla vid nästa upphandling av elavtal.

11 Mer demokratiskt Brf.Axet

För att Axet ska bli mer demokratiskt ska lediga styrelseplatser annonseras ut och kandidater ska presentera sig, stämman ska utse ordförande och styrelsen ska genomföra stämmans beslut. Styrelsen svarade att alla intresserade kan anmäla sig till valberedningen och enligt stadgarna väljer stämman ledamöter och suppleanter och styrelsen väljer ordförande. Stämman beslöt att vi även fortsättningsvis ska följa stadgarna.

12 Alla dörrar ska se korrekta ut

Axet har bestämt att dörrarna till lägenheterna ska se lika ut. Det borde även omfatta lås, ringklockor m.m. Under en treårsperiod borde alla avvikande dörrar åtgärdas. Styrelsen svarade att både dörren, handtag, brevinkast m.m. ingår i det som ska se så lika ut som ursprungsdörren som möjligt. Stämman konstaterade att styrelsen får fortsätta att bevaka att reglerna följs.

13 Tillåt markiser över fönstren

Det ska vara tillåtet att sätta upp markiser över fönstren. Stämman avtog motionen med samma motivering som tidigare då frågan varit uppe, d.v.s. att fasaden kan skadas och fuktproblem uppstå.

14 Byt flagnande färg på pinnar i torkrummet

Färgen på pinnarna i torkskåpet i tvättstugan på T 8 ska bytas då flagorna skadar kläderna. Styrelsen

svarade att detta redan är åtgärdat och stämman biföll motionen. Efter stämman har pinnarna bytts i samtliga torkskåp.

Anställda

Lennart Johansson är anställd som fastighetsskötare.

Helena Johansson är anställd som lokalvårdare och trädgårdsskötare.

Även denna sommar hade vi hjälp av sommarjobbare.

Ägarstruktur

Brf.Axet består av 404 bostadsrätter. Under året har 54 bostadsrätter överlåtits. Detta innebar en årsomsättning på 13 %.

Många bostadsrätter ägs av fler än en person och en medlem kan äga 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 en bostadsrätt 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 2012-2013

Då vi till och från drabbas av klotter, har vi en klotterförsäkring med Skibdals Capital Management. Försäkringen kostar 849 kr/mån och utlovar att klotter tas bort inom 36 tim.

Under året genomfördes planerat underhåll med 590 930 kr. Det var 500 000 kr under budget. Utöver det planerade underhållet återställdes bärligheten efter att bärande väggar tagits bort på Vickergatan till en kostnad för utredning och ombyggnad med 217 064 kr.

Renoveringen av trapphusen i Grindshage 9 slutfördes med att trapphusen på Eriksdalsgatan 30-36 målades om med samma teknik som då huset var nytt för 452 700 kr.

Arbetet med att åtgärda putsskadorna på socklarna startade och kostade under räkenskapsåret 92 423 kr.

På Vickergatan 5 relinades ett trasigt avloppsrör för 28 375 kr.

För att förhindra att istappar bildas installerades en ventilationsfläkt under taket på Vickergatan 3 för 6 390 kr.

Planerat underhåll 2013-2014

Det planerade underhållet för verksamhetsåret 2013-2014 budgeteras till 1 100 000 kr. Detta består av:

Axet 3

- Elslinga monteras i stuprör för att hindra isbildning
- Fönstren kittas om
- Almarna på gården byts
- Dagvattenbrunnen utanför 3:an sänks
- Fasadsläpp lagas och målas

Axet 2

- Källarfönster målas
- Trädgårdsmöbler byts
- Kakelsläpp i tvättstuga lagas
- Torktumlare byts i tvättstugan

Grindhage 9

- Stuprör lagas
- Socklar putsas om
- Trapphusets balkonger lagas och målas
- Trappa E 32 på gården åtgärdas
- Plattor E 22 gården lagas och brunn åtgärdas
- Hål i mur gården lagas
- Trapphusen 30-36 renoveras

Rågen 3

- Trappa till källare, bakfall åtgärdas
- Entretrapp T 3 lagas
- Porttelefon byts och källardörrarna får lås-brickor
- Brunnslock lagas

Rågen 2

- Källarfönster kittas och målas

Värmeanläggningen

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

Bredband

Samtliga lägenheter är gruppanslutna till Bahnhof's bredbandsnät. I gruppanslutningen ingår tillgång till bredband med en hastighet av 100

Mbps både upp och ner samt fri IP-telefoni. Alla lägenheter har kunnat kvitterat ut en router som möjliggör trådlöst nätverk och IP-telefoni. Routern ska lämnas kvar då lägenheten överläts.

Bredband kan även, för den som vill betala, erhållas via telefonnätet och kabel-TV (Comhem). I källaren finns även ett superbredbandsnät draget. Det nätet förutsätter att fiberkabel dras upp till varje lägenhet. Det lär dröja några år innan det är kommersiellt lönsamt.

Avtalet med Bahnhof gäller t o m 2014-07-04. I god tid innan kommer en ny upphandling att göras.

Kabel-TV

Föreningen omförhandlade avtalet med Comhem om leverans av kabel-TV. Priset sjönk till 243 740 kr per år. Dessutom ingår en del förmåner för den som t.ex. vill betala för digital TV eller extrakanaler.

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
- 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 spontan-maskiner som gör det möjligt att tvätta utan att man bokar tid.

Under året uppgick det löpande underhållet av tvättutrustningen till 98 071 kr. En stor del av denna kostnad avsåg byte av torkpinnar i torkskåp för 37 723 kr och installation av en ny avfuktare i tork-rummen på Timotejgatan 6 för 32 500 kr.

Uthyrda lokaler

Samtliga 30 lokaler var uthyrda. Under året skrevs sex kontrakt om till nya hyresgäster. Totalt inklusive bränsle-, index- och skattetillägg ger lokalerna en årlig intäkt på 1 073 567 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 26 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

Tre tillsägelser delades ut. Två avsåg störande beteende och en avsåg obetald årsavgift.

Skador

Efter att samtliga lägenheter på Vickergatan inspekterats konstaterades att bärande väggar rivits i fyra lägenheter. Dessa väggar är nu åtgärdade genom att bärande balkar monterats.

Två vattenskador uppstod. En berodde på en slarvig rörmokare som glömt att dra åt en koppling.

Vid två tillfällen krossades portfönster. 

Under året drabbades vi av mycket klotter. Under sommaren invaderade objudna råttor våra källare.

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 maximerar lägenhetens kostnad för ytskiktsreparationen till 10 000 kr.

Hobbylokalen och vävstugan

Mot erläggande av medlemsavgift kan nyckel och nyckelbricka till hobbylokalen och vävstugan hämtas hos fastighets-skötaren.

Tejan

Föreningslokalen Tejan hyrdes vid 90 till-fällen. 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 350 nätter. Hyran är 100 kr per dygn.

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

Cykelförvaring

Under året delades 23 nya cykelrumsnycklar ut. Depositionsavgiften för nyckeln är 100 kr.

Efterfrågan på cykelrumsplats är stor. Under sommaren meddelades att Axet kommer att rensa ut cyklar som ser övergivna ut.

Gårdarna

På gårdarna finns totalt 24 odlingsrutor som fördelades under våren av Helena Rosén. 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. På stämman diskuterades sophantering och stämman beslöt att avvakta eventuella investeringar tills myndigheterna bestämt vilka krav som ska gälla.

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.

Tyvär uppstod mycket merarbete då många boenden, mäklare och myndigheter enbart uppgav Skatteverkets nummer. På hemsidan finns en tabell för översättning 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 1 428 103 kr. Det är ett likadant resultat som året innan.

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 drygt 1 milj kr.


Årsavgiften

Årsavgiften har varit oförändrad sedan den 1 oktober 2004.

I budgeten för 1 september 2013 - 30 augusti 2014 är inte heller någon hyreshöjning planerad.

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

Axet använder swapar för att minska ränterisken i portföljen. Det är ett räntederivat som ger möjlighet att låsa och ändra ränta och bindningstid under löptiden. Tanken har varit att ha en så låg ränta som möjligt utan att ta en alltför stor risk. Som mål har styrelsen bestämt att ha en genomsnittlig löptid på 2-3 år.

Under året signalerade Nordea att de inte längre vill erbjuda produkten varför diskussion om att fasa ut våra swapar påbörjades.

Under året gjordes en extraamortering med 2 milj kr. Vid årets slut var kreditskulden 61,1 milj kr. Den genomsnittliga räntan var 4,37 % och löptiden 3 år. Följande tabell visar hur fastighetslånen fördelades vid årets slut:

Rörligt	19 milj kr	2,95 %
Swap – sep 15	14 milj kr	5,16 %
Swap – sep 17	14 milj kr	5,32 %
Swap – sep 20	14 milj kr	4,47 %

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.

Garantibelopp

Gentemot Fastigo har föreningen ett garantibelopp för 2013 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.

Axet köper elen från Fortum enligt ett avtal som löper ut den 31 maj 2015. Enligt avtalet betalar Axet ett fast elpris om 45,5 öre/kWh. I priset 45,5 öre/kWh ingår 1,5 öre/kWh i extra tillägg för "bra miljöval"-el. Bra miljöval innebär att 95 % av elen kommer från vattenkraft och 5 % från vindkraft.

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.

Rörkanaler mellan husen

Värme- och vattenrör leds mellan husen i kulvertar. Stockholm stad tidigare tagit 200 kr per år i hyra för de kanaler som går under gatan. Under året sade staden upp avtalet och chockhöjde hyran till närmare 5 000 kr per år.

Diagram över Brf.Axets intäkter 2012/2013

(Siffror inom parentes avser föregående räkenskapsår)

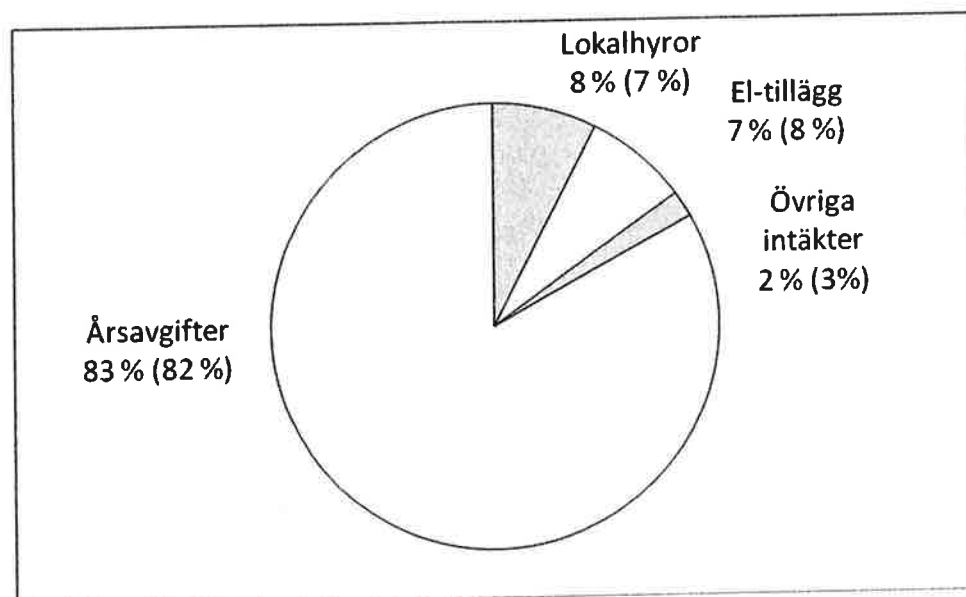
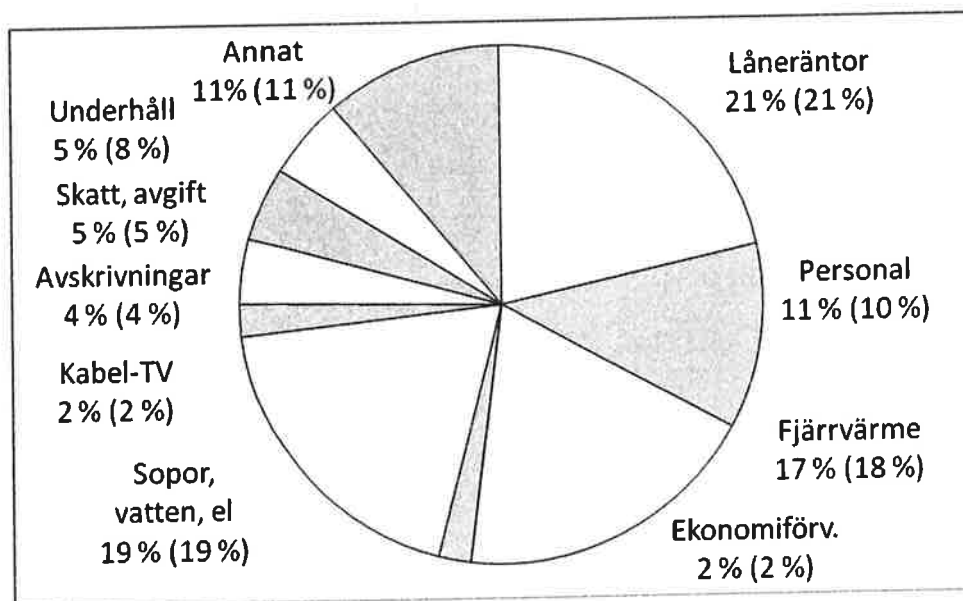


Diagram över Brf.Axets utgifter 2012/2013

(Siffror inom parentes avser föregående räkenskapsår)



**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Resultaträkning		2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Nettoomsättning	Not 1	13 689 721	13 859 018
Fastighetskostnader			
Drift			
Planerat underhåll	Not 2	-7 963 418	-7 737 527
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-590 930	-961 205
Avskrivningar		-568 800	-626 100
Summa fastighetskostnader	Not 3	<u>-547 751</u>	<u>-547 751</u>
		-9 670 899	-9 872 583
Rörelseresultat		4 018 822	3 986 434
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	32 293	49 591
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-2 623 013</u>	<u>-2 597 519</u>
Summa finansiella poster		-2 590 720	-2 547 928
Årets resultat		1 428 103	1 438 506

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm****Balansräkning****2013-08-31****2012-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	91 399 457	91 930 518
Mark och markanläggningar	Not 7	136 350	136 350
Inventarier	Not 8	116 829	133 519
		<u>91 652 636</u>	<u>92 200 387</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 91 653 136 92 200 887

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		41 755	43 576
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 886 870	2 094 792
Placeringskonto HSB Stockholm		67 233	2 027 258
Övriga fordringar	Not 10	311 546	92 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	276 393	226 128
		<u>3 583 798</u>	<u>4 484 203</u>

Kassa och bank Not 12 100 322 6 609

Summa omsättningstillgångar 3 684 119 4 490 811

Summa tillgångar**95 337 255** **96 691 698**

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm****Balansräkning** **2013-08-31** **2012-08-31****Eget kapital och skulder**

		2013-08-31	2012-08-31
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		590 000	590 000
Upplåtelseavgifter		194 100	194 100
Underhållsfond		<u>13 349 844</u>	<u>11 911 338</u>
		14 133 944	12 695 438
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 667 913	15 667 912
Årets resultat		<u>1 428 103</u>	<u>1 438 506</u>
		17 096 015	17 106 419
 Summa eget kapital		<u>31 229 959</u>	<u>29 801 856</u>
 Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	61 106 022	63 960 022
Leverantörsskulder		209 838	92 401
Fond för inre underhåll		456 479	444 628
Övriga skulder	Not 15	55 767	17 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>2 279 190</u>	<u>2 375 702</u>
Summa skulder		64 107 296	66 889 842
 Summa eget kapital och skulder		<u>95 337 255</u>	<u>96 691 698</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	14 560
---------	--------	--------

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 428 103	1 438 506
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	547 751	547 751
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 975 854</u>	<u>1 986 257</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-267 543	-124 427
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	71 454	-166 864
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 779 765</u>	<u>1 694 966</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 854 000	-854 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 854 000</u>	<u>-854 000</u>
Årets kassaflöde	-1 074 235	840 966
Likvida medel vid årets början	4 128 659	3 287 693
Likvida medel vid årets slut	3 054 424	4 128 659

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfrista placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in 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 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 3 230 813 kronor.

Övriga bokslutskommentarer**Medelantal anställda**

	Innev. år	Föreg. år
Män	2	2
Kvinnor	1	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Arvoden styrelse	115 500	109 500
Sociala kostnader	69 320	5 690
	<u>184 820</u>	<u>115 190</u>

Revisorer

Föreningsvald	10 650	2 680
---------------	--------	-------

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar	744 819	702 840
Sociala kostnader	234 022	220 832
Uttagsskatt	141 402	138 090
Pensionskostnader och förpliktelser	75 990	72 185
	<u>1 196 233</u>	<u>1 133 947</u>

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

1 391 703	1 251 817
------------------	------------------

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Noter	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 413 191	11 413 785
Hyror	1 047 783	1 016 563
El, enhetsmätning	1 022 523	1 017 736
Övriga intäkter	264 120	471 553
Bruttoomsättning	<u>13 747 617</u>	<u>13 919 637</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-41 360	-34 024
Hyresförluster	-2	-10 061
Avsatt till inre fond	-16 534	-16 534
	13 689 721	13 859 018
Not 2 Drift		
Personalkostnader	1 413 114	1 281 955
Fastighetsskötsel och lokalvård	34 500	0
Reparationer	442 495	454 948
El	1 471 502	1 520 294
Uppvärmning	2 321 157	2 171 625
Vatten	342 347	359 603
Sophämtning	542 847	500 895
Fastighetsförsäkring	149 204	118 888
Kabel-TV	264 465	305 372
Övriga avgifter	312 504	346 016
Förvaltningsarvoden	229 419	220 325
Övriga driftskostnader	439 864	457 607
	7 963 418	7 737 527
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	531 061	531 061
Inventarier	16 690	16 690
	547 751	547 751
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 056	4 818
Ränteintäkter HSB placeringskonto	24 072	42 548
Ränteintäkter skattekonto	75	115
Övriga ränteintäkter	2 090	2 110
	32 293	49 591
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 676 091	2 079 446
Ränteswap kostnader	946 601	517 099
Övriga räntekostnader	321	974
	2 623 013	2 597 519

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Noter	2013-08-31	2012-08-31
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	-14 281 621	-13 750 560
Årets avskrivningar	-531 061	-531 061
Utgående avskrivningar	-14 812 682	-14 281 621
Bokfört värde	91 399 457	91 930 518
Taxeringsvärde		
Byggnader	194 200 000	185 600 000
Mark	193 796 000	183 864 000
	387 996 000	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	522 010
Avyttringar/utrangeringar	-187 330	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 680	522 010
Ingående avskrivningar	-388 491	-371 801
Årets avskrivningar	-16 690	-16 690
Avyttringar/utrangeringar	187 330	0
Utgående avskrivningar	-217 851	-388 491
Bokfört värde	116 829	133 519
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	311 385	16 137
Skattekonto	161	87
Fordran Bahnhof	0	76 225
	311 546	92 449

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Noter	2013-08-31	2012-08-31			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Ränta allkonto	3 534	3 099			
Upplupna intäkter el medlemmar	83 071	76 853			
Home Solutions	10 706	0			
Förutbetald fastighetsförsäkring	73 065	41 096			
Förutbetald vattenkostnad	22 700	0			
Comhem AB	20 293	25 603			
HSB Stockholm	18 303	18 236			
Upplupen ränta placeringskonto	11 603	27 507			
Schneider Electric	0	2 323			
Bahnhof	29 624	29 624			
Bilförsäkring	0	1 787			
Securitas Sverige AB	3 494	0			
	276 393	226 128			
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	3 000	3 000			
Postgiro	75 067	0			
Nordea	22 255	3 609			
	100 322	6 609			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	590 000	194 100	11 911 338	15 667 912	1 438 506
Resultatdisp enl. stämmobeslut			1 438 506	0	-1 438 506
Årets resultat					1 428 103
Belopp vid årets slut	590 000	194 100	13 349 844	15 667 913	1 428 103
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788387470	2,95%	3 mån rörligt	15 617 750	0
Nordea Hypotek	39788505090	2,95%	3 mån rörligt	3 329 272	1 067 500
Nordea Hypotek	39788524648	2,55%	3 mån rörligt	14 000 000	0
Nordea Hypotek	39788524656	2,53%	3 mån rörligt	14 000 000	0
Nordea Hypotek	39788524664	2,53%	3 mån rörligt	14 000 000	0
Stockholms Fastighetsn 552526		0,00%		75 000	0
Stockholms Fastighetsn 552622		0,00%		84 000	0
				61 106 022	1 067 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					60 038 522
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					55 768 522
Not 15 Övriga skulder					
Personalens källskatt				55 767	17 089
				55 767	17 089

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Noter	2013-08-31	2012-08-31
Not 16		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	259 817	302 033
Förutbetalda hyror och avgifter	1 130 906	1 105 887
Ränteswapar	174 971	108 363
Upplupen revisionskostnad	26 000	25 000
Upplupen uttagsbeskattning	279 492	273 256
Upplupen arbetsgivareavgift	53 864	18 821
Upplupen särskildlöneskatt	36 709	48 907
Upplupen elkostnad	90 780	93 840
Upplupen fjärrvärme	150 703	149 755
Trafikkontoret	64 848	64 460
OK Q8	2 503	2 985
Sita Sverige AB	6 900	13 360
Upplupna arvoden förtroende valda	0	100 000
Upplupen Vattenkostnad	0	29 664
Skibdals Capital Management	1 697	1 647
Hagelins Bygg	0	3 390
Hagsätra Glas	0	450
Home Solutions	0	15 000
Bredbandsbolaget	0	268
Utlägg	0	14 776
Städkommers	0	1 104
Söderkyl	0	2 736
	2 279 190	2 375 702

Stockholm, den 2013-11-05
Anders Nyström
Christina Hedvall
Helena Rosén
Ingé Björkander
Marianne Teiling
Marie-Louise Wallin
Rasmus Bjälkeson
Sarah Andree
Karin Jordås
Jan FredrikssonVår revisionsberättelse har 2013-11-29 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm, org.nr. 702000-1041

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2013-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29/11 2013


Av föreningen vald
revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Styrelsen i Brf Axet förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	15 667 913
Årets resultat	1 428 103
	<hr/>
	17 096 016

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-
Överföring till yttre underhållsfond	1 428 103
Balanserat resultat	15 667 913
	<hr/>
	17 096 016

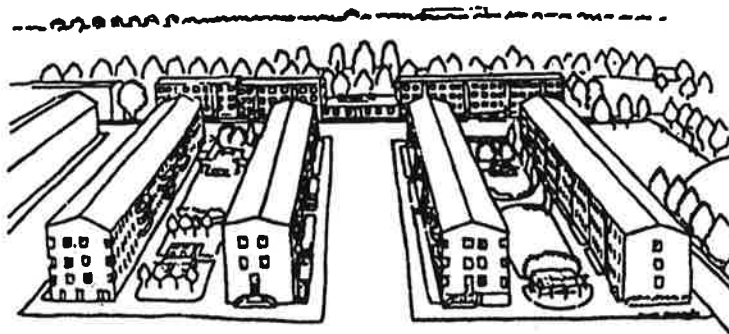
cy

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