



# Årsredovisning 2013/2014 RA

HSB:s  
Bostadsrättsförening  
AXET  
i Stockholm RA

# FÖRENINGSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen Axets ordinarie föreningsstämma hålls i februari 2015. 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 2014.

### 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 i Axet. Dessutom bjuds du på läsk och tilltugg.

AA

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Axet i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 september 2013- 31 augusti 2014.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 4 augusti 1930 och registrerades hos Länsstyrelsen den 18 april 1931. Lagfart erhöles den 11 augusti 1930. Föreningens organisationsnummer 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 2014 haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter

Inge Björkander	ordf.
Helena Rosén	v.ordf.
Rasmus Bjälkeson	
Mari-Ann Teiling	studieorg.
Anders Nyström	
Mia Wallin	
Sarah Andrée	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, 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, Bjälkeson och Nyström samt suppleanterna Fredriksson och Jordås.

### Valberedning

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

AA

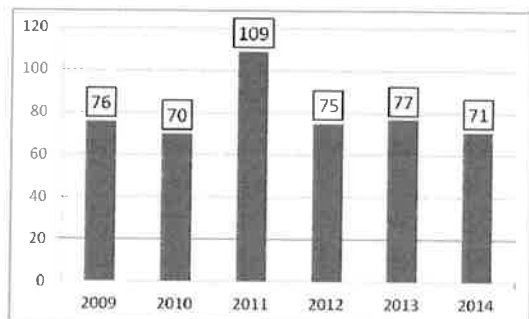
## Arvoden

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 2015 innebär det 111 250 kr till arvoden och 22 250 kr till övriga kostnader.
- Revisorn får 10 % av prisbasbelopp, för 2015 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 17 februari 2014 i Eriksdalsskolans östra matsal. 71 röstberättigade medlemmar deltog. På stämman bjöds läsk och godis. Deltagandet på de senaste sex ordinarie stämmorna visas i diagrammet.



Styrelsen hade 11 protokollförda möten.

## Frågor som diskuterades

Fyra motioner hade lämnats till stämman. Här följer en sammanfattning av förslagen och stämmans beslut:

### # 1 Mer glas i balkongdörrarna!

För att få in mer ljus föreslår jag att den som vill även får sätta in glas i

balkongdörrrens nedre del. Gemensam upphandling ger bättre pris.

Beslut: Stämman beslöt att styrelsen får ta reda på vilka tillstånd som behövs och att de som är intresserade kan kontakta Lennart. Styrelsen har därefter meddelat i Om Axet att det krävs bygglov för att ändra balkongdörrren om den kan ses genom balkongräcket.

### # 2 Inför elektronisk tvättstugebokning

Jag föreslår att styrelsen undersöker möjligheten att införa elektroniskt bokningssystem till tvättstugorna.

Beslut: Stämman beslöt att låta styrelsen undersöka olika alternativ.

### # 3 Problem med barnvagnar

Trapphusen är för små för att ha barnvagnar i. Jag föreslår att det ordnas en plats för barnvagnar i föreningen.

Beslut: Stämman beslöt att hänskjuta frågan till styrelsen som får lösa frågan om det blir fler barnvagnar. Till dess får den som har en barnvagn prata med Lennart som kan anvisa lämplig plats. Av brandsäkerhetsskäl får inga barnvagnar förvaras i trapphuset.

### # 4 Upplåt parkeringsplats till Sunfleet

Jag föreslår att Axet hyr ut P-platser på gårdarna till bilpoolen Sunfleet. Bilarna kan sedan hyras. Det skulle ge inkomster till föreningen och service till de boende.

Beslut: Stämman beslöt att avslå motionen då marken troligen kommer att behövas för att klara kraven på den framtida sopherteringen.

## Elupphandlingsstrategi

På stämman redovisade styrelsen ett förslag till en prismodell för att vika anbud vid kommande elupphandling. Stämman godkände redovisningen. Den

AA

modell styrelsen presenterade innebär att miljö- och kvalitetskriterierna prissätts och läggs till det ordinarie anbudspriset. Anbudet med lägsta justerat pris vinner.

### Anställda

Lennart Johansson är anställd som fastighetsskötare.

Helena Johansson är anställd som lokalvårdare och trädgårdsskötare.

Denna sommar hade vi hjälp av sommarjobbarna Anna Turesson och Emmy Östlund.

### Ägarstruktur

Brf.Axet består av 404 bostadsrätter. Under året har 52 bostadsrätter överlåtits. Detta innebar en årsomsättning på 13 %.

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 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 1 949 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 2013-2014

Då vi till och från drabbas av klotter, har vi en klotterförsäkring med "Vi rengör Sverige AB". Försäkringen kostar 873 kr/mån och utlovar att klotter tas bort inom 36 tim.

Under året genomfördes planerat underhåll med 566 207 kr. Utöver det planerade underhållet utfördes löpande underhåll för 156 847 kr. Därutöver reparerades ett sättningsskadat golv på Vickergatan för 44 888 kr.

I en hyreslokal på Eriksdalsgatan 21 byggdes golvet om för 72 207 kr. Orsaken var att ett gammalt tjärskikt under golvmattan luktade illa. Golvmattan avlägsnades, tjäran slipades bort och ventilation ordnades under golvet.

Innertaket i förskolan på Eriksdalsskolan 28 lagades för 14 583 kr. Orsaken var en gammal fuktfläck som kommunen krävde skulle saneras. Se rubriken vitesföreläggande nedan.

Till gårdarna köptes nya trädgårdsmöbler för 45 748 kr. Dessutom köptes ny jord för 2 290 kr.

I Tejan ändrades rör som dragits genom ett kallt ventilationsschakt. Kostnaden blev 39 425 kr men nu slipper vi att få frysta vattenledningar. Samtidigt målades väggarna om och lokalen fräschades upp med ny utrustning för 63 792 kr.

AR

Tvättstugorna uppgraderades med två nya torktumlare och en ny grovtvättmaskin. Den totala kostnaden blev 118 250 kr.

På Vickergatan 3-5 installerades värmekabel i stuprören för 91 148 kr. Avsikten är att förhindra isbildning.

Socklarna putsades om på Grindhage 9 för 34 939 kr.

VVS-installationer underhölls för 37 716 kr och värmeanläggningen underhölls genom ett serviceavtal för 35 059 kr.

### **Planerat underhåll 2014-2015**

Det planerade underhållet för verksamhetsåret 2014-2015 budgeteras till 1 400 000 kr. Underhållsplanen, som kan läsas på brfaxet.se, innehåller följande:

#### *Axet 3*

- OVK-besiktning\*
- Entrétag och sidor målas om
- Fasadsläpp lagas och målas
- Socklar åtgärdas
- Fönstren kittas om
- 2 st almar på gården byts
- Källardörr V 3 byts
- Brunn V 3 byts, avrinning löses

#### *Axet 2*

- OVK-besiktning\*
- Källarfönster målas
- Kakelsläpp i tvättstuga lagas
- Klinkers läggs på golven i tvättstugorna

#### *Grindhage 9*

- OVK-besiktning\*
- Trapphusets balkonger lagas och målas
- Porttelefon byts + dörrar får bricklås

#### *Rågen 3*

- OVK-besiktning\*
- Trappa till Tejan, bakfall åtgärdas
- Entretrapp T 3 nytt tätskikt

- Porttelefon byts och källardörrarna får lås-brickor (påbörjat)
- Gårdbelysningen byggs om så att den klarar lågenergilampor

#### *Rågen 2*

- OVK-besiktning\*
- Källarfönster kittas och målas
- Entrédörren på gaveln byts

\* Obligatorisk ventilationskontroll.

### **Värmeanläggningen**

Föreningen är ansluten till Fortums fjärrvärmenät och värmecentralen underhålls av Schneider Electric genom ett serviceavtal som kostar 35 059 kr/år.

### **Bredband**

Samtliga lägenheter är gruppanslutna till Bahnhofs bredbandsnät. Under sommaren förhandlades avtalet om och det nya avtalet gäller till den 4 juli 2017. Det nya avtalet innebär att priset för bredband sänktes till 45 kr/mån och uttag. I gruppanslutningen ingår bredband med en hastighet upp till 100 Mbps både upp och ner samt fri IP-telefoni.

2011 delades routrar med inbyggd tjänstefördelare ut. Tjänstefördelaren behövs för att IP-telefonin ska fungera. Routern är låst till Bahnhof och fungerar enbart i Axet så den ska lämnas kvar då lägenheten överläts. Om den saknas, eller om den går sönder, ersätts den inte av Axet utan var och en får köpa en ny. Numera är tjänstefördelaren sällan inbyggd i routern, men den kan köpas separat. Kontrollera med Bahnhof så att det blir rätt.

Bredband kan även, för den som vill betala, erhållas via telefonnätet och kabel-TV (Comhem). I källaren finns även ett hittills oanvänt superbredbandsnät draget. För att kunna utnyttja

AA

det nätets hastighet behöver fiberkabel dras upp till varje lägenhet. Det lär dröja några år innan det är kommersiellt lönsamt.

### **Kabel-TV**

Axet har avtal med Comhem om leverans av kabel-TV. Priset är 248 868 kr per år. Dessutom ingår en del förmåner för den som t.ex. vill betala för digital TV eller extrakanaler. För mer information om utbud, tillval etc. se [www.comhem.se](http://www.comhem.se).

I årsavgiften ingår Comhems analoga basutbud vilket vid årets slut innebar följande 18 kanaler:

- SVT 1
- SVT 2
- TV 3
- TV 4
- Kanal 5
- TV 6
- Sjuan
- TV 8
- Kanal 9
- TV 10
- Kanal 11
- TV 12
- SVT 24 / Barnkanalen
- Kunskapskanalen
- TLC
- FOX
- FTV
- Öppna kanalen

Dessutom finns samtliga radiokanaler på FM-bandet mellan 87,0-108,0 MHz.

### **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 spontanmaskiner som gör det möjligt att tvätta utan att man bokar tid.

Under året köptes en ny grovtvättmaskin för 78 000 kr och två nya torktumlare för 20 125 kr/st inkl installation. Det löpande underhållet av tvättutrustningen uppgick till 36 024 kr.

### **Uthyrda lokaler**

Samtliga 30 lokaler var var vid årets slut uthyrda. Under året bytte tre lokaler hyresgäster. Totalt inklusive bränsle-, index- och skattetillägg ger lokalerna en årlig intäkt på 1 079 617 kr.

Under året åtgärdades dålig lukt i en lokal. Lukten kom från ett gammalt tjärskikt under golvet som fick slipas bort. Kostnaden för att riva, slipa och lägga nytt golv blev 72 207 kr.

I förskolan Eriksdalsgatan 28 installerades en omfattande ventilationsanläggning efter föreläggande från kommunen. Även Axet fick ett föreläggande att åtgärda en gammal fuktskada i taket så att inte mögelsporer sprids. Axet åtgärdade fuktskadan och förskolan ventilationen.

En lokal på V 3 drabbades under sommaren av hela tre vattenskador. Axet hade tidigare sagt upp kontraktet för hyreshöjning, och hyresgästen hade överklagat den nya hyresnivån till Hyresnämnden, se nedan.

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

AK

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.

### **Andrahandsuthyrning**

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

Styrelsen behandlade 30 ansökningar om att få hyra ut lägenheten. 28 godkändes och två avslogs då styrelsen inte ansåg att deras skäl till uthyrningen var godtagbara.

### **Om Axet**

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

### **[www.brfaxet.se](http://www.brfaxet.se)**

Hemsidan sköttes och utvecklades av Olav Heinmets. Axets mailadress är [info@brfaxet.se](mailto:info@brfaxet.se).

### **Tillsägelser**

Sex tillsägelser delades ut. Två lämnades till lokalhyresgäster som omkringboende klagat på, resten avsåg boende som antingen stört grannarna eller inte betalat årsavgiften i tid.

### **Skador**

En uthyrd lokal i källare V 3 drabbades inom två veckor av hela tre st vattensskador. Orsaken var extrem nederbörd som förde stora mängder regnvatten från gatan och gården in i lokalen. Lokalen behöver saneras, vilket inte kunnat ske då lokalhyresgästen inte flyttat från lokalen trots att en erättningslokal erbjöds.

På Vickergatan är samtliga väggar bärande. Axet har tidigare monterat bärande balkar i väggar som boenden

rivit. Under året upptäcktes en ny sättningsskada i form av ett golv som blivit snett. Golvet åtgärdades.

En lägenhet drabbades av vattenskada p.g.a. läckande diskbänksavlopp.

Vid inspektion upptäcktes att en bit av takbryggan på Grindshage 9 monterats bort då ett takfönster installerades. Takbryggan återmonterades.

I Rågen 2 brann det i en lägenhet. Både lägenheten och trapphuset blev rejält brand- och rökskadade. Saneringen kostade 22 000 kr i självrisk.

Vid ett tillfällen krossades portfönster. Under året drabbades vi av klotter.

### **Rutiner vid ombyggnad**

För att förekomma problem vid ombyggnader införde styrelsen rutinen att alla som vill göra ingrepp i väggar ska visa ett intyg från en auktoriserad byggkonstruktör om att ingreppet kan göras utan risk för att skada fastigheten. Under året togs nya blanketter för att ansöka om tillstånd till ombyggnader fram.

### **Vitesföreläggande**

Efter att kommunen inspekterat förskolan på Eriksdalsgatan konstaterades att ventilationen och en gammal fuktskada behövde åtgärdas. Efter ett antal turer ålades Axet att åtgärda fuktskadan mot ett vite om 11 000 kr och förskolan ålades att åtgärda ventilationen mot ett vite om 40 000 kr. Under sommaren åtgärdades bristerna.

### **Twist i Hyresnämnden**

Under året sa Axet upp två hyreskontrakt för hyreshöjning. Den ena hyresgästen överklagade uppsägningen till Hyres-

AA



nämnden som efter förhandling avskrev ärendet.

### **Avtal med Securitas**

Axet har larm kopplade till Securitas. Under året tecknades ett nytt 3-årigt avtal med Securitas. Kostnaden för det nya avtalet är 25 800 kr/år.

### **Försäkring - bostadsrättstillägg**

Brf Axet har tecknat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring med If. Om du har tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring kan du därmed säga upp den. Men behåll hemförsäkringen där ditt lösöre (ex. möbler, mattor, kläder, TV och datorutrustning) är försäkrade.

Bostadsrättstillägget ersätter återställandet av fast inredning (självriskan är 1 500 kr), t.ex.:

- Kyl/frys
- Diskmaskin
- Tvättmaskin/torktumlare
- Spis
- Ytterdörr
- Ytskikt (golv och tapet) m.m.

Om en skada skett på din fasta inredning, kan Du ringa If på tel. 0771-815 818 alt. skadeservice@if.se. Ange försäkringsnummer: SP315393.4.3

### **Hobbylokalen och vävstugan**

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

### **Tejan**

Föreningslokalen Tejan hyrdes vid 90 tillfällen. Hyran är 100 kr/dygn och en säkerhet tas om 1 500 kr som återfås om lokalen återlämnas hel och ren.

Under året fräschades Tejan upp, nya möbler och annan inredning köptes för 63 792 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 358 nätter. Hyran är 100 kr per dygn.

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

### **Cykelförvaring**

Under året delades 12 nya cykelrumsnycklar ut. Avgiften för nyckeln är 100 kr.

Efterfrågan på cykelrumsplats är stor. Under året rensades övergivna cyklar bort.

### **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 (man trycker på 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,

AP

tidningsbuntar eller byggmaterial förvaras i trapphus. Däremot kan sådant som innehåller väldigt lite brännbart material, t.ex. rullatorer, få stå där under förutsättning att Axet gett tillstånd och 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 alla dagar 07.00 – 21.00. I grovsoprummet får inte byggavfall slängas. Kartonger, förpackningar och tidningar slängs i kommunens återvinningskärl på Erikdalsgatan.

### **Sopor**

Under hösten uppvaktades Axet av sophämtarnas skyddsombud som hotade med att stoppa sophämtningen genom ett s.k. skyddsstopp. Skyddsombudet ansåg att det plötsligt är en ”omedelbar och allvarlig fara för sophämtarnas liv och hälsa” att lyfta sopsäckar. De transportband vi tidigare investerat i ansågs inte tillräckliga eftersom säckarna måste lyftas upp på transportbandet.

I maj lades så ett skyddsstopp på sophämtningen i Grindshage 9 och Rågen 3.

Vi vädjade till Liselotte Lööf Miljö AB att överklaga skyddsstoppet till Arbetsmiljöverket och föreslog att arbetet organiserades om så att soporna fraktas ut i fler men lättare bördor. Men Liselotte Lööf Miljö AB var inte intresserade av att överklaga skyddsstoppet.

Efter att Lennart under ett akut skede tagit upp säckarna till sophämtarna anlidade vi ett företag som erbjöd sig att göra det. Företaget bär upp säckarna till trottoaren där Liselotte Lööf Miljö AB, som f.n. har monopol på att köra bort hushållssopor i vårt område, hämtar dem.

Lösningen visade sig bli billigare för föreningen än då Liselotte Lööf Miljö ABs personal bar upp säckarna. Det är dock ingen långsiktig lösning. Vi väntar fortfarande på att kommunen ska bestämma riktlinjerna för den framtida sophantering.

Under året fick vi dock, efter ett års väntan, dispens av kommunen att frånga kravet på att man inte får gå över en gata utan övergångsställe för att slänga sina sopor. Det öppnar upp för gemensamma sopkärl på gårdarna ifall det skulle bli aktuellt.

### **Lägenhetsregister**

Alla lägenheter har två lägenhetsnummer, dels Axets som är på tre siffror och unikt för varje lägenhet, 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 vår hemsida finns en tabell för översättning mellan Axets och Skatteverkets lägenhetsnummer.

### **Balkonglådor**

En balkonglåda ramlade ner från en balkong. Som tur var skadades ingen. Balkonglådor måste sitta på insidan av balkongen, vilket föreningen informerade om i Om Axet efter tillbudet.

AA

# EKONOMISK BERÄTTELSE

## Ekonomiförvaltning

Den löpande ekonomiförvaltning sköts enligt särskilt avtal av HSB Stockholm.

## Allmänt

Resultatet visar ett överskott på 326 436 kr. Det är en försämring med c:a 1,1 milj jämfört med året innan. Det beror på att vi löste swapade lån på 28 milj kr vilket kostade 2,2 milj kr i ränteskillnadsersättning. Istället fick vi lägre ränta på lånen. Se rubrik Fastighetslånen nedan.

Om man räknar bort engångskostnaden för att lösa lånen betalade vi 1 839 603 kr i räntor vilket var 783 410 kr lägre än året innan. Denna besparing plus att kostnaden för reparationer och värme minskade med drygt 400 000 kr gjorde att kostnaden för att lösa lånen bara försämrade resultatet med 1,1 milj kr.

## Hur ser ekonomin ut nästa år?

Även om många kostnader, t.ex. fastighetsskatt, el- och värme samt räntor kan komma att påverkas av politiska beslut så ser framtiden ljus ut. Trots att vi nästa år planerar ett underhåll med 1,4 milj kr visar budgeten på ett överskott med ca 1,5 milj kr.

## Årsavgiften

Årsavgiften har varit oförändrad sedan den 1 oktober 2004. Vi har således passerat 10 år utan avgiftshöjning!

I budgeten för 1 september 2014 – 30 augusti 2015 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

Under året meddelade vår bank Nordea att de ville fasa ut produkten swapade lån till bostadsrättsföreningar. Swapar är ett räntederivat som gör det möjligt att låsa och ändra ränta samt bindningstid under lånets löptid. Fördelen är att det, jämfört med hypotekslån, ger ökad flexibilitet.

Det låga och stadigt sjunkande ränteläget har gjort swaparna olönsamma för bostadsrättsföreningarna.

Efter att ha förhandlat med Nordea löste vi två swapade lån om 14 milj kr vardera. Det ena lånet löpte t.o.m. sep 17 och hade en ränta på 5,32 %. Det andra lånet löpte till sep 20 och hade en ränta på 4,47 %. Att lösa dessa båda lån kostade 2 239 578 kr i s.k. ränteskillnadsersättning. Men genom att vi fick lägre ränta så sparar vi ca 700 000 kr per år vilket betyder att vi tjänar in kostnaden efter tre år. De omsatta lånens genomsnittliga löptid var på 5,5 år, nu är de på 3,5 år. Det betyder, lite förenklat, att om räntan inte är högre på lånen i maj 2016 än den var då vi löste dem, så har det varit en lönsam affär.

Det tredje swap-lånet löstes inte då kostnaden skulle äta upp vinsten. Den swapen fortsätter därför att gälla till september 2015.

AA

För att få en så låg ränta som möjligt låstes bindningstiden på två lån om vardera 14 milj kr i två år (lånen läggs om den 30 november 2015) medan räntan ändras en gång i kvartalet. Konstruktionen gör att vi betalar Stibor + 0,9 % i ränta.

Vid årets slut har Axet följande lån:

Rörligt	2,5 milj kr	2,10 %
Swap – sep 15	14 milj kr	4,73 %
Hyp – nov 15	15,6 milj kr	1,66 %
Hyp – nov 15	14 milj kr	1,66 %
Hyp – nov 18	14 milj kr	3,13 %

Vid årets slut var kreditskulden 60,2 milj kr. Den genomsnittliga räntan var 2,76 % och löptiden 1,7 år.

Styrelsens långsiktiga strategi har varit att ha en så låg ränta som möjligt och en risk som motsvarar en genomsnittlig löptid på ca 2,5 år.

### **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 2014 om 14 628 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 då den prismodell som presenterades på stämman kommer att tillämpas.

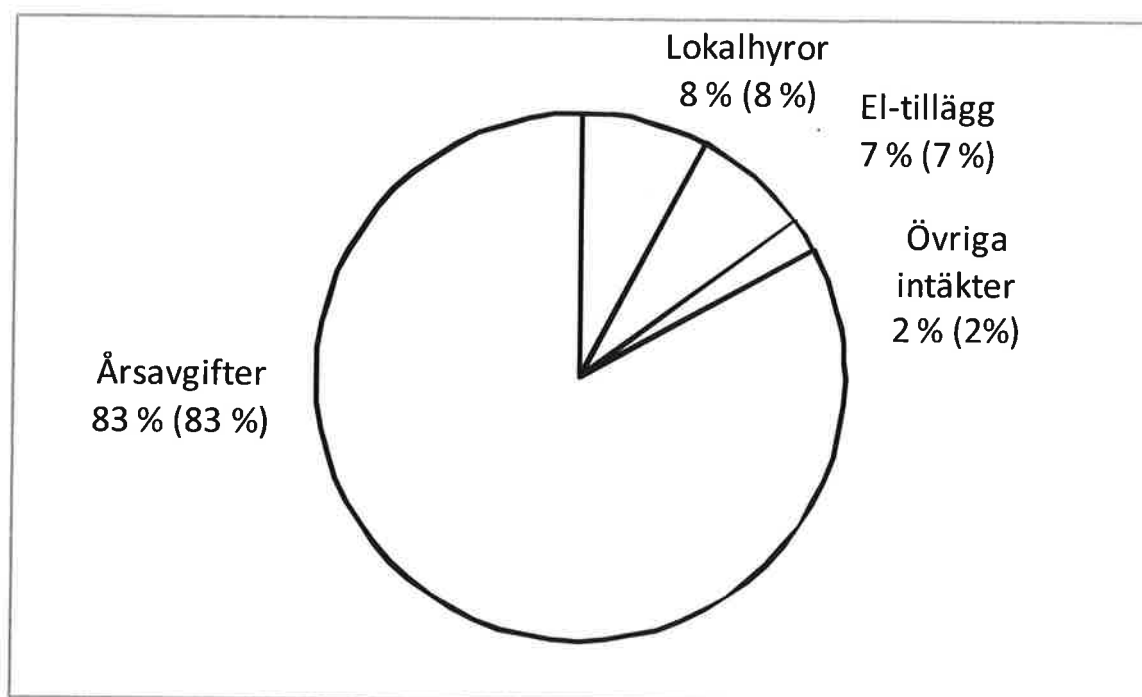
### **Kraftigt höjd försäkringspremie**

Alla försäkringsbolag höjt premierna p.g.a. ökade kostnader för försäkrings-skador. Vår höjning blev 84 000 kr/år vilket motsvarade en höjning med 56 %.

AA

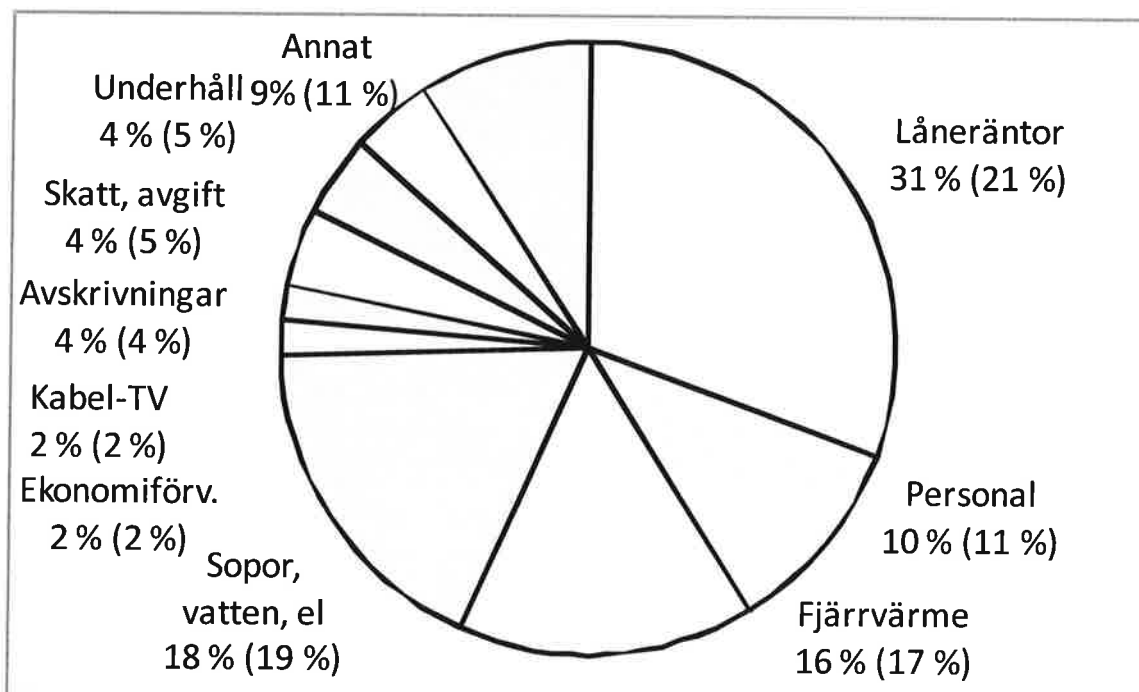
## Diagram över Brf.Axets intäkter 2013/2014

(Siffror inom parentes avser föregående räkenskapsår)



## Diagram över Brf.Axets utgifter 2013/2014

(Siffror inom parentes avser föregående räkenskapsår)



AA

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-09-01 2014-08-31</b>	<b>2012-09-01 2013-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>13 634 779</b>	<b>13 689 721</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-7 550 472	-7 963 418
Planerat underhåll		-566 207	-590 930
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-571 628	-568 800
Avskrivningar	Not 3	-547 751	-547 751
Summa fastighetskostnader		<u>-9 236 058</u>	<u>-9 670 899</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 398 721</b>	<b>4 018 822</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	6 896	32 293
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-4 079 181	-2 623 013
Summa finansiella poster		<u>-4 072 285</u>	<u>-2 590 720</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>326 436</b>	<b>1 428 103</b>

AR

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm****Balansräkning****2014-08-31**      **2013-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6      90 868 396      91 399 457

Mark och markanläggningar

Not 7      136 350      136 350

Inventarier

Not 8      100 139      116 829

---

91 104 885      91 652 636*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9      500      500

---

500      500

Summa anläggningstillgångar

---

91 105 385      91 653 136**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

82 573      41 755

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 700 353      2 886 870

Placeringskonto HSB Stockholm

79 168      67 233

Övriga fordringar

Not 10      149 233      311 546

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11      261 852      276 393

---

3 273 179      3 583 798

Kassa och bank

Not 12      172 831      100 322

Summa omsättningstillgångar

---

3 446 010      3 684 119**Summa tillgångar**

---

**94 551 395**      **95 337 255**

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-08-31</b>	<b>2013-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		590 000	590 000
Upplåtelseavgifter		194 100	194 100
Underhållsfond		14 777 947	13 349 844
		<u>15 562 047</u>	<u>14 133 944</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 667 913	15 667 913
Årets resultat		326 436	1 428 103
		<u>15 994 349</u>	<u>17 096 015</u>
Summa eget kapital		<u>31 556 395</u>	<u>31 229 959</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	60 252 022	61 106 022
Leverantörsskulder		427 197	209 838
Fond för inre underhåll		468 128	456 479
Övriga skulder	Not 15	58 675	55 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 788 978	2 279 190
Summa skulder		<u>62 994 999</u>	<u>64 107 296</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>94 551 395</u></b>	<b><u>95 337 255</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		111 481 710	90 573 310
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		120 318 710	120 598 310
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Fastigo		14 628	14 560



**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2013-09-01 2014-08-31</b>	<b>2012-09-01 2013-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	326 436	1 428 103
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	547 751	547 751
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>874 187</u>	<u>1 975 854</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	136 036	-267 542
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-258 297</u>	<u>71 454</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>751 926</u>	<u>1 779 766</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-854 000</u>	<u>-2 854 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-854 000</u>	<u>-2 854 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-102 074</b>	<b>-1 074 234</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 054 425</b>	<b>4 128 659</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 952 351</b>	<b>3 054 425</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga 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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

**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 22 %.

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

**Övriga bokslutskommentarer**

	Innev. år	Föreg. år
<b>Medelantal anställda</b>		
Män	2	2
Kvinnor	1	1
	<u>3</u>	<u>3</u>
	2013-09-01	2012-09-01
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	2014-08-31	2013-08-31
Arvoden styrelse	118 000	115 500
Sociala kostnader	41 631	69 320
	<u>159 631</u>	<u>184 820</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	5 340	10 650
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	752 746	744 819
Sociala kostnader	236 513	234 022
Uttagsskatt	139 497	141 402
Pensionskostnader och förpliktelser	104 225	75 990
	<u>1 232 980</u>	<u>1 196 233</u>
<b>Totalt</b>	<u><b>1 397 951</b></u>	<u><b>1 391 703</b></u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2013-09-01 2014-08-31</b>	<b>2012-09-01 2013-08-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	11 413 647	11 413 191
Hyror	1 053 061	1 047 783
El, enhetsmätning	984 043	1 022 523
Övriga intäkter	288 745	264 120
Bruttoomsättning	<u>13 739 496</u>	<u>13 747 617</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-88 183	-41 360
Hyresförluster	0	-2
Avsatt till inre fond	-16 534	-16 534
	<b><u>13 634 779</u></b>	<b><u>13 689 721</u></b>
<b>Not 2      Drift</b>		
Personalkostnader	1 397 951	1 413 114
Fastighetsskötsel och lokalvård	0	34 500
Reparationer	156 847	442 495
El	1 414 855	1 471 502
Uppvärmning	2 071 896	2 321 157
Vatten	364 994	342 347
Sophämtning	598 298	542 847
Fastighetsförsäkring	233 241	149 204
Kabel-TV	247 140	264 465
Övriga avgifter	357 370	312 504
Förvaltningsarvoden	233 180	229 419
Övriga driftskostnader	474 700	439 864
	<b><u>7 550 472</u></b>	<b><u>7 963 418</u></b>
<b>Not 3      Avskrivningar</b>		
Byggnader	486 806	531 061
Om- och tillbyggnad	44 255	0
Inventarier	16 690	16 690
	<b><u>547 751</u></b>	<b><u>547 751</u></b>
<b>Not 4      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 861	6 056
Ränteintäkter HSB placeringskonto	910	24 072
Ränteintäkter skattekonto	1 134	75
Övriga ränteintäkter	1 991	2 090
	<b><u>6 896</u></b>	<b><u>32 293</u></b>
<b>Not 5      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 386 490	1 676 091
Ränteswap kostnader	2 692 459	946 601
Övriga räntekostnader	232	321
	<b><u>4 079 181</u></b>	<b><u>2 623 013</u></b>

AB

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2014-08-31</b>	<b>2013-08-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	106 212 139	106 212 139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 212 139	106 212 139
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 812 682	-14 281 621
Årets avskrivningar	-531 061	-531 061
Utgående avskrivningar	-15 343 743	-14 812 682
Bokfört värde	<b>90 868 396</b>	<b>91 399 457</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	194 200 000	194 200 000
Mark	193 796 000	193 796 000
	<b>387 996 000</b>	<b>387 996 000</b>
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde mark	136 350	136 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 350	136 350
<b>Bokfört värde</b>	<b>136 350</b>	<b>136 350</b>
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	334 680	522 010
Årets investeringar	0	-187 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 680	334 680
Ingående avskrivningar	-217 851	-388 491
Årets avskrivningar	-16 690	-16 690
Avyttringar/utrangeringar	0	187 330
Utgående avskrivningar	-234 541	-217 851
<b>Bokfört värde</b>	<b>100 139</b>	<b>116 829</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordringar	147 937	311 385
Skattekonto	1 296	161
	<b>149 233</b>	<b>311 546</b>

AA

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Noter		2014-08-31	2013-08-31				
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
	Ränta allkonto	1 648	3 534				
	Upplupna intäkter el, medlemmar	80 886	83 071				
	Home Solutions	10 706	10 706				
	Försäkringsbolaget IF	80 088	73 065				
	Förutbetald vattenskada	0	22 700				
	ComHem AB	20 739	20 293				
	HSB Stockholm	33 760	18 303				
	Upplupen ränta placeringskonto	0	11 603				
	Bahnhof	25 392	29 624				
	Securitas Sverige AB	6 450	3 494				
	Fastigo	2 183	0				
		<b>261 852</b>	<b>276 393</b>				
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>						
	Handkassa	3 000	3 000				
	Postgiro	65 655	75 067				
	Nordea	104 175	22 255				
		<b>172 830</b>	<b>100 322</b>				
<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>						
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	590 000	194 100	13 349 844	15 667 913	1 428 103	
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			1 428 103	0	-1 428 103	
	Årets resultat					326 436	
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>590 000</b>	<b>194 100</b>	<b>14 777 947</b>	<b>15 667 913</b>	<b>326 436</b>	
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
		Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788387470	1,66%	2015-11-30	15 617 750	0	
	Nordea Hypotek	39788505090	2,10%	2014-09-20	2 475 272	854 000	
	Nordea Hypotek	39788524648	3,13%	2018-11-21	14 000 000	0	
	Nordea Hypotek	39788524656	1,66%	2015-09-30	14 000 000	0	
	Nordea Hypotek	39788524664	1,66%	2015-11-30	14 000 000	0	
	Stockholms Fastighetsn 552526		0,00%		75 000	0	
	Stockholms Fastighetsn 552622		0,00%		84 000	0	
					<b>60 252 022</b>	<b>854 000</b>	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					59 398 022	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					55 982 022	
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>						
	Personalens källskatt				58 675	55 767	
					<b>58 675</b>	<b>55 767</b>	

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Noter	2014-08-31	2013-08-31
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
Upplupna räntekostnader	224 009	259 817
Förutbetalda hyror och avgifter	983 978	1 130 906
Uppl ränteswapar	71 287	174 971
Uppl BoRevision	26 000	26 000
Uppl uttagsbeskattning	139 497	279 492
Uppl arbetsgivareavgift	57 486	53 864
Uppl löneskatt	16 011	36 709
Uppl elkostnad	91 304	90 780
Uppl fjärrvärme	75 313	150 703
Uppl sophämtning	56 860	64 848
OK-Q8	2 454	2 503
Sita Sverige AB	13 529	6 900
Skibdals Capital Management	0	1 697
Riba AB	31 250	0
	<b>1 788 978</b>	<b>2 279 190</b>

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

Balanserat resultat	15 667 912
Årets resultat	326 436
Att disponiera	<u>15 994 348</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:


Uttag ur yttre underhållsfond	326 436
Avsättning till fond för yttre underhåll	15 667 913
Nytt balanserat resultat	<u>15 994 348</u>

Stockholm, den .....


  
Anders Nyström

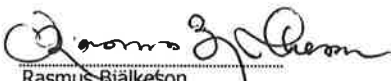
  
Christina Hedvall

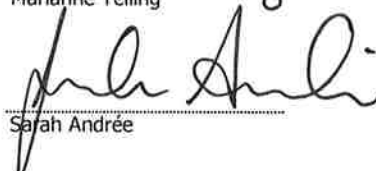
  
Helena Rosen

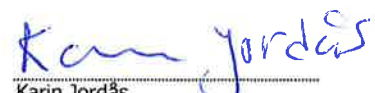
  
Inge Björkander

  
Marianne Teiling

  
Marie-Louise Wallin

  
Rasmus Bjälkeö

  
Sarah Andrée

  
Karin Jordås

  
Jan Fredriksson

Vår revisionsberättelse har 01 - 12 - 14 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Av föreningen vald revisor

  
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 2013-09-01 - 2014-08-31.

#### 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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god redovisningssed 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 2014-08-31 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.

### 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 2013-09-01 - 2014-08-31.

#### 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 redovisningssed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 11/2-14

Av föreningen vald  
revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



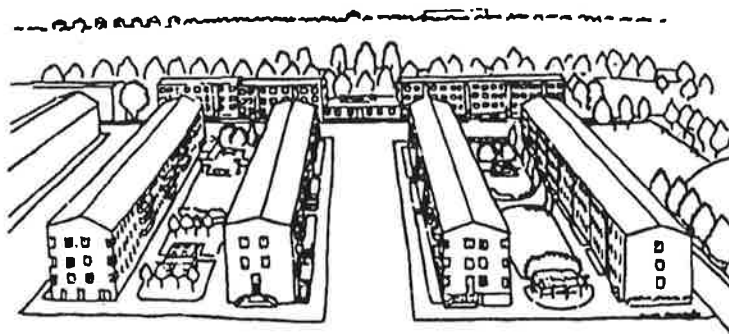


# Rutiner vid överlåtelser i HSB:s Brf. Axet

Kort information till säljare, köpare och mäklare

- *Information om lägenheten:*
  - Mäklarbild beställs hos HSB Stockholm, hsbportalen.se till en kostnad av 300 kr. (Tel servicecenter 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 namnskytt 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](http://www.brfaxet.se)**

Telefon: 08 – 641 79 53

Fax: 08 – 644 21 90

Epost: [info@brfaxet.se](mailto: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](http://www.hsb.se)