

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Axet i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 september 2014 - 31 augusti 2015.

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 Gjensidige Forsikring ASA.

Styrelsen

Styrelsen har från februari 2015 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

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

Suppleanter

Christina Hedwall
Jan Fredriksson
Linda Holmberg

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, Nyström, Bjälkeson och Östlund två i förening.

Attesträtt

För belopp upp till 100 000 kr har attesträtt innehafts av Björkander, Nyström, Bjälkeson och Östlund var för sig och för belopp därutöver av två i förening.

Bankfack

Föreningens bankfack har disponerats av Björkander, Nyström, 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 Wallin, Rosén och Teiling samt suppleanterna Hedwall och Holmberg. 02

Valberedning

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

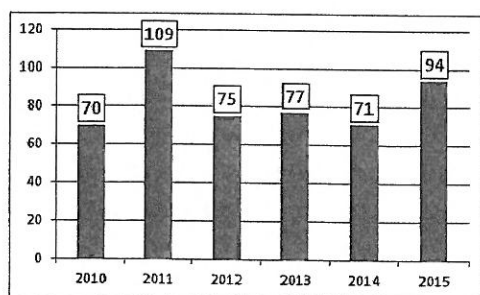
Arvoden

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 2016 innebär det 110 750 kr till arvoden och 22 150 kr till övriga kostnader.
- Revisorn får 10 % av prisbasbelopp, för 2016 är summan 4 430 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 2015 i Clarion Hotell. 94 röstberättigade medlemmar deltog. Deltagandet på de senaste sex ordinarie stämmorna visas i diagrammet.



Styrelsen hade 11 protokollförda möten.

Frågor på stämman

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

1 Vernissage med hyresgästerna

Motionären föreslog att en vernissage ordnas där våra 30-talet hyresgäster kan visa upp sina verksamheter och träffa de boende. *Stämman biföll motionen. Efter stämman tillfrågades hyresgäster om de vill delta. Intresset var alltför litet för att vernissagen skulle genomföras.*

2 Inglasning av balkonger

Motionären föreslog att det ska vara tillåtet att glasa in sin balkong. Stämman avslog motionen, först behöver de tekniska förutsättningarna och de boendes intresse undersökas.

3 Sänk årsavgiften

Motionären föreslog att föreningens årsavgifter sänks med 10 %. *Stämman avslog motionen, medel behövs till framtida investeringar.*

4 Balkonger på Vickergatan

Motionären föreslog att möjligheten att bygga balkonger på Vickergatan och i andra lägenheter som inte har balkong i dag ska undersökas. *Stämman avslog motionen och hänvisade till en tidigare bildad balkonggrupp.*

5 Angående uthyrning av lokaler

Motionären föreslog att hanteringen av uthyreslokalerna ska redovisas och att de boende ska ha förtur vid byte av lokalhyresgäst. *Styrelsen svarade att hyresgäster har rätt att överlåta sin lokal och verksamhet. Vårt hyresregister är inte offentligt. Med detta ansågs motionen besvarad.* 02

6 Ang trapphusen i Axet

Motionären föreslog att trapphusen ses över och att småskador åtgärdas. Stämman biföll motionen. Därefter har en genomgång gjorts och underhållsplanen har uppdaterats.

7 Ang tvättstugan Råggatan 10 (A)

Motionären föreslog att reglerna kring hur man får torka sin tvätt under efterföljande pass ses över. Stämman biföll motionen. Därefter har reglerna förtydligats och anslagen i tvättstugorna setts över.

7 Ang tvättstugan Råggatan 10 (B)

Motionären föreslog att en stulen torkfläkt och en trasig vajer ska återställas. Styrelsen meddelade att felen redan åtgärdats. Motionen ansågs därmed besvarad.

9 Skylt på cykelparkeringen

Motionären föreslog att en skylt sätts upp på cykelplatsen så att inte andra parkerar där. Stämman avtog motionen, i stället ska en utrensning göras. Därefter har en utrensning gjorts och tre nya cykel-parkeringsplatser anordnats.

10 Byt grind, höj staketet

För att förhindra att obehöriga tar sig in på gården Grindshage 9 föreslog motionären att grinden byts, staketet höjs och att en skylt "privat område" sätts upp. Stämman avtog efter votering motionen. Därefter har en avskräckande lampa som tänds automatiskt när någon kommer in på gården satts upp.

Anställda

Lennart Johansson är anställd som fastighetsskötare.

Helena Johansson är anställd som lokalvårdare och trädgårdsskötare.

Denna sommar hade vi hjälp av sommarjobbaren Simon Thomson.

Ägarstruktur

Brf.Axet består av 404 bostadsrätter. Under året har 48 bostadsrätter överlåtit. Detta innebar en årsomsättning på 12 %.

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 8-14

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. 07

Underhåll 2014-2015

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 229 240 kr och OVK-besiktning med 129 695 kr. Underhållsbudgeten var på 1,4 milj kr, varav 358 935 kr alltså förbrukades under året. Skillnaden på drygt 1 milj kr berodde på att vi sköt den planerade renoveringen av Vickergatans fasad och entrépartier till nästa år.

Det planerade underhållet bestod i huvudsak av byte av låssystem i Rågen 3 för 116 000 kr och renovering av tvättstugor för 109 375 kr. Det sistnämnda avsåg reparation av väggar i tvättstuga och torkrum samt inköp av en ny tvättmaskin för 35 000 kr.

Utöver det planerade underhållet utfördes löpande underhåll för 121 470 kr. Det löpande underhållet bestod i huvudsak av reparationer av tvättutrustning för 59 909 kr, i vilket ingick inköp av en ny tvättmaskin för 35 000 kr. Vi köpte alltså två tvättmaskiner, en som planerat och en som löpande underhåll. Självrisiker vid vattenskador uppgick till 27 060 kr.

Planerat underhåll 2015-2016

Det planerade underhållet för verksamhetsåret 15-16 budgeteras till 1 700 000 kr. Underhållsplanen, som kan läsas på brfaxet.se, innehåller följande:

Axet 3

- Trattar byts
- Fasadsläpp lagas och målas
- Socklar åtgärdas
- Entrétak och sidor målas om

- 2 st almar på gården byts
- Källardörr V 3 byts
- Brunn V 3 byts, avrinning löses
- Cykelplats byggs vid V 11

Axet 2

- Mindre putssläpp sockel lagas
- Källarfönster målas
- Källarväggar lagas/målas
- Kakelsläpp i tvättstuga lagas
- Golvbrunnar/torkskåp målas
- Torktumlare bytes

Grindhage 9

- Trattar byts
- Stuprör/plåtdetaljer tvättas
- Trapphusets balkonger åtgärdas
- Balkongdörr dagis byts
- Kant till rabatt ordnas
- Porttelefon bytes + dörrar får bricklås
- Lampor/belysning på gården

Rågen 3

- Trattar byts
- Trappa till Tejan, bakfall åtgärdas
- Entretrapp T 3 nytt tätskikt
- Balkongräcken tvättas
- Gårdbelysningen byggs om så att den klarar lågenergilampor
- Brunn utanför hobbylokalen lagas
- Nya växter planteras på gården
- Cykelparkering byggs utanför T 3

Rågen 2

- Källarfönster kittas och målas
- Entrédörren på gaveln byts
- Cykelparkering bygg utanför R 10
- Träg på gården/gatan fälls/ansas
- Trapphus fräschas upp

Genomförd OVK-besiktning

Under året genomfördes OVK-besiktning i samtliga fastigheter. Besiktningen kostade 129 695 kr. Besiktningen gav många allvarliga anmärkningar orsakade av dåliga ombyggnader där lägenhetens

0-2

ventilation helt enkelt tagits bort. Det är t.ex. inte tillåtet att mura igen ventilationshålen i badrummen eller ta bort imkanalen från köksfläkten.

Efter mycket arbete, främst för fastighetsskötaren, blev de allvarligaste bristerna åtgärdade och OVK-besiktningen godkänd. Resterande anmärkningar ska vara åtgärdade senast 2020 då ny besiktning ska ske.

Genomförd energideklaration

Under året genomförde Axet en energibesiktning för 25 000 kr. Energi-deklarationen, med ID 616332, finns på Boverket. Den visar att vi ligger bra till när det gäller energihanteringen.

Värmeanläggningen

Föreningen är ansluten till Fortums fjärrvärmenät och värmecentralen underhålls av Schneider Electric genom ett serviceavtal som kostar 36 633 kr/år.

Bredband

Samtliga lägenheter är gruppanslutna till Bahnhof's bredbandsnät. Axet betalar 56 kr per uttag inkl moms och avtalet gäller till den 4 juli 2017. I gruppanslutningen ingår bredband med en hastighet upp till 100 Mbps både upp och ner och fri IP-telefoni.

2011 delades routrar med inbyggd tjänstefördelare ut. Tjänstefördelaren behövs för att IP-telefonin ska fungera. Routern ska lämnas kvar då lägenheten överläts, den är låst till Bahnhof och fungerar enbart i Axet. Om routern 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. Den kan istället köpas separat från Bahnhof.

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 vilket ännu inte är kommersiellt lönsamt.

Kabel-TV

Axet har avtal med Comhem om leverans av kabel-TV. Priset är 251 796 kr per år. I priset ingår en märklig avgift till Copy Sweden om 5 520 kr.

Dessutom ingår en del förmåner för den som t.ex. vill betala för digital TV eller extrakanaler. För mer information om utbud och tillval med mera, se www.comhem.se.

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

- SVT 1
- SVT 2
- Barnkanalen
- Kunskapskanalen
- TV 3
- TV 4
- Kanal 5
- TV 6
- Sjuan
- TV 8
- KANAL 9
- TV 10
- Kanal 11
- TV 12
- TLC
- FOX
- FTV
- TV Comhem

Dessutom finns samtliga radiokanaler på FM-bandet mellan 87,0-108,0 MHz i antennnuttaget. 02

Tvättstugor

Axets tvättstugor finns på:

- Råggatan 10
- Timotejgatan 5
- Timotejgatan 6
- Eriksdalsgatan 34.

Tvättid bokas på listor i tvättstugorna. 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 tvätttid hör bestämda städ-uppgifter. I tvättstugorna finns spontanmaskiner som kan användas när man inte bokat tid.

Under året köptes två nya tvättmaskiner för totalt 70 000 kr.

Uthyrda lokaler

Axet hyr ut 30 lokaler. Vid årets slut var samtliga lokaler utom en uthyrd. Under året bytte tre lokaler hyresgäster. Totalt inklusive bränsle-, index- och skattetillägg ger lokalerna en årlig intäkt på 1 131 642 kr.

Under året reparerades en lokal på Vickergatan 3 p.g.a. vattenskada för 27 060 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.

Andrahandsuthyrning

Tillstånd beviljas högst i ett år i taget. Hyresgäster ska kontakta vicevärden

eller fastighetsskötaren för information om föreningens ordningsregler.

Styrelsen behandlade 41 ansökningar om att få hyra ut lägenheten. Ansökningarna ökade med 37 % jämfört med tidigare år. 39 godkändes och två avslogs då styrelsen inte ansåg att deras skäl till uthyrningen var godtagbara.

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

Fyra tillsägelser om att inte störa sina grannar respektive betala årsavgiften i tid delades ut.

Skador

Under året drabbades två lägenheter av vattenskada. En portruta slogs sönder.

Tyvär drabbades flera lägenheter av inbrott under året. Tjuvarna tog sig in genom att bryta upp ett fönster eller balkongdörren. Axet har köpt in ett antal fönsterlås som fastighetsskötaren installerar i lägenheterna mot självkostnad.

Ansökan om ombyggnad

Ombyggnader i lägenheterna orsakade många problem. Alla ombyggnader kräver godkännande av fastighetsskötaren, vicevärden eller styrelsen.

För att godkänna en ombyggnad gäller följande rutiner:

- Ansökan ska lämnas in

0-2

- Vid ingrepp i väggar ska intyg från byggnadskonstruktör bifogas. På Vickergatan tillåts inga som helst ingrepp i väggar
- I kök och badrum ska redovisning bifogas som visar hur el-, vatten- och ventilation ska hanteras.
- I kök är kolfilterfläkt inte tillåtet och imkanalen ska vara isolerad och försedd med erforderliga spjäll och rensluckor.
- I badrum ska golvbrunnen bytas ut om golvbeläggningen ändras och metod för fuktspärr ska anges. Det är inte tillåtet att installera vattenburen handdukstork.
- Om vatten och el behöver stängas av, måste fastighetsskötaren kontaktas i god tid.
- Trapphuset ska städas varje dag och det är inte tillåtet att ställa byggsopor på gårdarna eller slänga dem i grovsoprummet.
- Det är inte fastighetsskötarens sak att informera hantverkare om vad som gäller. Den som bygger om måste alltså själv sätta sig in i vad som gäller och ta ansvar för att reglerna följs.

Blankett och ordningsregler för ombyggnad kan hämtas på brfaxet.se.

Vitesföreläggande

Under året hävde Kommunen ett vitesföreläggande de tidigare lagt på oss för en gammal fuktskada i daghemmet som vi åtgärdat.

Avtal med Securitas

Axet har larm kopplade till Securitas enligt ett avtal som gäller till 2018. Kostnaden för avtalet är 27 436 kr/år. Avgiften höjdes med 6,3 % vilket motiverades med höjningen av arbetsgivaravgiften för unga.

Frivillig tillvalsförsäkring

Vid vattenskador ersätter föreningens försäkring inte reparation av ytskiktet, d.v.s. spackel, färg och tapeter. Denna kostnad får varje lägenhet själv stå för, oavsett vem eller vad som orsakat skadan.

Många hemförsäkringar erbjuder frivilliga tilläggsförsäkringar, som ersätter ytskiktsreparationen. Axet har dock tecknat en kollektiv sådan tilläggsförsäkring som innebär att ytskiktsreparationen vid en vattenskada max kostar 15 000. Resten ersätter vår tilläggsförsäkring.

Hobbylokalen och vävstugan

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

Tejan

Föreningslokalen Tejan hyrdes vid 90 tillfällen. Hyran är 100 kr/dygn och depositionsavgiften är 1 500 kr.

Övernattningsrum

Föreningens två övernattningsrum var sammanlagt bokade under 293 nätter. Hyran är 100 kr per dygn.

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

Bastu/solarium

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

Cykelförvaring

Under året delades 8 nya cykelrumsnycklar ut. Depositionsavgiften för nyckeln är 100 kr.

Efterfrågan på cykelrumsplats var stor.

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, tidningsbuntar eller byggmaterial förvaras i trapphus. Däremot kan sådant som innehåller väldigt lite brännbart material, t.ex. rullatorer, få stå där under förutsättning att utrymning inte hindras.

”Reklam – nej tack”

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

Bokbytarhylla

Det finns en bokbytarhylla i tvättstugan på Timotejgatan 5.

Grovsopor

Den som kvitterat ut en nyckelbricka har tillträde till grovsoprummet dygnet runt. Vid några tillfällen har ”sakletare” avvisats från grovsoprummet. Det är viktigt att rätt sak läggs på rätt plats och att obehöriga inte släpps in.

Sopor

Skyddsstoppet som sophämtarnas skyddsombud lade på sophämtningen i Grindshage 9 och Rågen 3 i maj 2014 fortsatte att gälla. Vi anlitar därför ett annat företag som samlar ihop soporna åt sophämtarna. Då kostnaden blir mindre än vad sophämtarna tar så utökades ihop-samlingsuppdrag till att omfatta alla våra sopor.

Lösningen är inte långsiktig, vi väntar fortfarande på riktlinjer från kommunen om vilka krav som kommer att gälla för den framtida sophanteringen.

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 uppstår mycket merarbete då många boenden, mäklare och myndigheter enbart uppger Skatteverkets nummer. På hemsidan finns en tabell för översättning mellan Axets och Skatteverkets lägenhetsnummer. 02

EKONOMISK BERÄTTELSE

Ekonomiförvaltning

Den löpande ekonomiförvaltning sköts enligt särskilt avtal av HSB Stockholm.

Allmänt

Resultatet för året är ett överskott på 2,1 milj kr. Det är en förbättring på 1,8 milj kr jämfört med året innan.

Förklaringen är att räntekostnaden minskade med 2,6 milj kr. Förra året förtidslöste vi några swapade lån vilket har varit en alldeles lysande affär. Samtidigt ökade avskrivningarna med 1 milj kr, underhållet minskade med 0,3 milj och intäkterna minskade med 0,1 milj kr.

Att intäkterna minskade berodde på att vi debiterade mindre i eltillägg. Lägenheternas elförbrukning har således minskat något.

Hur ser ekonomin ut nästa år?

Även om många kostnader, t.ex. fastighetsskatt, el-och värme och räntorna kan komma att stiga p.g.a. politiska beslut så ser framtiden ljus ut. Trots att vi planerar ett underhåll om 1,7 milj kr visar budgeten på ett överskott om ca 1 milj kr.

Årsavgiften

Årsavgiften har varit oförändrad sedan den 1 oktober 2004.

I budgeten för 1 september 2015 - 30 augusti 2016 har inte någon hyreshöjning planerats.

Avskrivningar

Axet har tillsvidare valt att tillämpa avskrivningsregel K2. Det betyder att det inte går att jämföra årets

avskrivning med tidigare års. Läs mer om K2 i bokslutet nedan.

Fastighetslånen

Under året extraamorterade vi på lånen med 1,5 milj. kr. Vid årets slut var kreditskulden 57,9 milj kr. Den genomsnittliga räntan var 2,27 % och löptiden 0,9 år. Följande tabell visar hur kreditskulden fördelades vid årets slut:

Rörligt	0,1 milj kr	1,80 %
Swap - sep 15	14,0 milj kr	4,73 % ¹⁾
Hyp - nov 15	15,6 milj kr	0,70 % ²⁾
Hyp - nov 15	14,0 milj kr	0,70 % ²⁾
Hyp - nov 18	14,0 milj kr	3,13%

- 1) Räntan är den totala räntan vi betalar
- 2) Kredittiden är bunden men räntan ändras per kvartal (Stibor + 0,9)

Efter året har vi löst bort det rörliga lånet (extraamortering på 121 272 kr) och lagt om det sista swapade lånet till 2 års bunden kredittid med 3-månadersränta kopplad till Stibor.

I november 2015 har vi även extraamorterat på det största lånet med 1 617 750 kr. Därefter har vi kvar fyra lån på vardera 14 milj kr. Den genomsnittliga löptiden är 2,25 år och genomsnittlig ränta ca 1,3 %.

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 pantsättnings-

avgifterna 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 genom ett eltillägg på hyresavin.

Axet köper elen från Fortum enligt ett avtal som förnyades den 1 april och löper till 31 mars 2018. Enligt avtalet betalar Axet ett fast elpris om 34,5 öre/kWh. I priset 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 kostnaden inom 1,50 kr/kWh vilket är det Axets debiterar lägenheterna för elförbrukningen. Under året minskade inkomsterna från eltilläggen med 8 % vilket betyder att lägenheternas elförbrukning också minskade.

Nytt försäkringsbolag

Vår försäkringspremie har stigit kraftigt, främst p.g.a. en brand som drabbade oss. Efter upphandling bytte vi till Gjensidige Forsikring ASA. Premien blev 283 720 kr/år, en höjning med 18 %.

02

Diagram över Brf.Axets intäkter 2014/2015

(Siffra inom parentes avser föregående räkenskapsår)

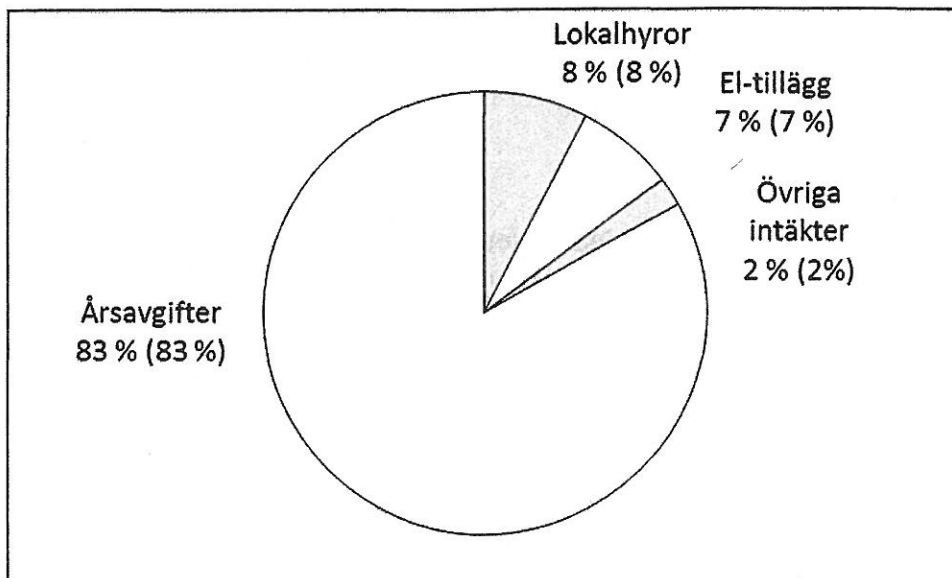
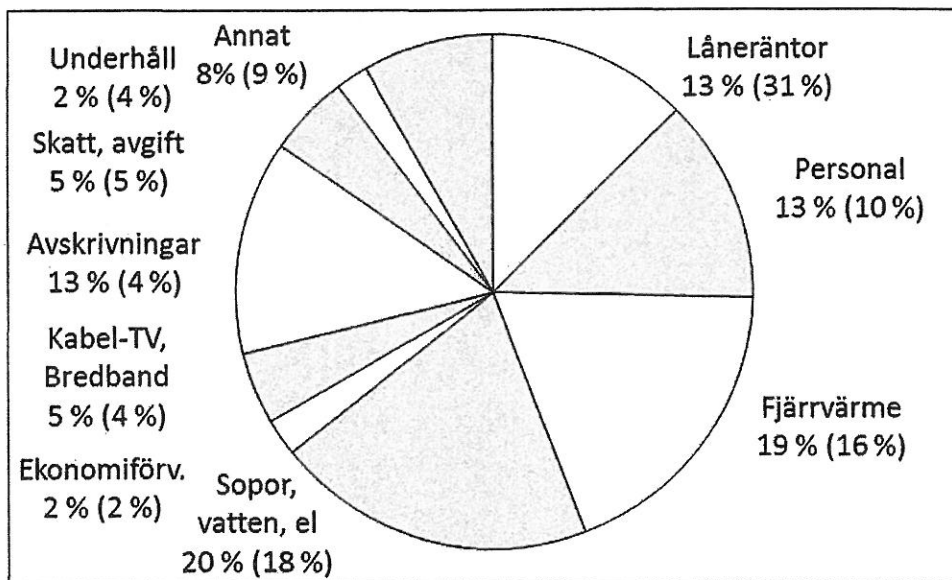


Diagram över Brf.Axets utgifter 2014/2015

(Siffra inom parentes avser föregående räkenskapsår)



**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Resultaträkning		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 556 596	13 634 779
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 559 566	-6 767 218
Övriga externa kostnader	Not 3	-421 383	-523 138
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 456 598	-1 397 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 531 163	-547 751
Summa rörelsekostnader		<u>-9 968 710</u>	<u>-9 236 058</u>
Rörelseresultat		3 587 886	4 398 721
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 720	6 896
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 438 729	-4 079 181
Summa finansiella poster		<u>-1 431 009</u>	<u>-4 072 285</u>
Årets resultat		2 156 877	326 436

02

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm****Balansräkning****2015-08-31****2014-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 89 490 273 91 004 746

Inventarier och maskiner

Not 8 83 449 100 139

89 573 722

91 104 885*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500

500

Summa anläggningstillgångar

89 574 222

91 105 385**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

78 183 82 573

Övriga fordringar

Not 10 4 139 712 2 928 754

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 265 094 261 852

4 482 989

3 273 179

Kassa och bank

Not 12 107 024 172 831

Summa omsättningstillgångar

4 590 013

3 446 010**Summa tillgångar**

94 164 235

94 551 395 *oz*

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Balansräkning	2015-08-31	2014-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	784 100	784 100
Yttre underhållsfond	15 104 383	14 777 947
	<u>15 888 483</u>	<u>15 562 047</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	15 667 913	15 667 913
Årets resultat	2 156 877	326 436
	<u>17 824 790</u>	<u>15 994 349</u>
Summa eget kapital	<u>33 713 272</u>	<u>31 556 395</u>
Skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>57 898 022</u>	<u>60 252 022</u>
	57 898 022	60 252 022
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	358 601	427 197
Övriga skulder	Not 15	526 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	<u>1 693 166</u>	<u>1 788 978</u>
	2 552 940	2 742 978
Summa skulder	<u>60 450 962</u>	<u>62 995 000</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>94 164 235</u>	<u>94 551 395</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	90 573 310	90 573 310
Summa ställda säkerheter	90 573 310	90 573 310
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	14 628	14 628



HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,43% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 3 230 813 kronor. 07



HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm

Noter	2014-09-01	2013-09-01
	2015-08-31	2014-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 412 039	11 413 647
Årsavgifter el	900 167	984 043
Hyror	1 131 642	1 088 617
Övriga intäkter	218 580	253 189
Bruttoomsättning	13 662 428	13 739 496
Avgifts- och hyresbortfall	-79 111	-88 183
Hysesförluster	-10 185	0
Avsatt till inre fond	-16 536	-16 534
	13 556 596	13 634 779
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetskötsel och lokalvård	129 695	0
Reparationer	121 470	156 847
El	1 377 174	1 414 855
Uppvärmning	2 147 838	2 071 896
Vatten	326 807	364 994
Sophämtning	596 333	598 298
Fastighetsförsäkring	269 235	233 241
Kabel-TV och bredband	516 617	556 072
Fastighetskatt	582 132	571 628
Förvaltningsarvoden	263 025	233 180
Planerat underhåll	229 240	566 207
	6 559 566	6 767 218
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	26 802	48 438
Hyror och arrenden	4 163	4 168
Förbrukningsinventarier och varuinköp	155 056	222 904
Administrationskostnader	159 031	140 003
Extern revision	1 001	25 950
Konsultkostnader	20 184	46 375
Medlemsavgifter	55 146	35 300
	421 383	523 138
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	101 500	118 000
Revisionsarvode	5 350	5 340
Övriga arvoden	7 700	8 200
Löner och övriga ersättningar	820 808	741 182
Sociala avgifter	279 342	278 144
Uttagsbeskattning	148 714	139 497
Pensionskostnader och förpliktelser	65 664	87 164
Övriga personalkostnader	27 520	20 425
	1 456 598	1 397 951
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 120	2 861
Ränteintäkter HSB placeringskonto	199	910
Ränteintäkter skattekonto	1 975	1 134
Övriga ränteintäkter	4 426	1 991
	7 720	6 896
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	930 560	1 386 490
Ränteswap kostnader	508 169	2 692 459
Övriga räntekostnader	0	232
	1 438 729	4 079 181



HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm

Noter	2015-08-31	2014-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	106 212 139	106 212 139
Anskaffningsvärde mark	136 350	136 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 348 489	106 348 489
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-15 343 743	-14 812 682
Årets avskrivningar	-1 514 473	-531 061
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 858 216	-15 343 743
Utgående bokfört värde	89 490 273	91 004 746
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	189 000 000	189 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	191 000 000	191 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 796 000	2 796 000
Summa taxeringsvärde	387 996 000	387 996 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	334 680	334 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 680	334 680
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-234 541	-217 851
Årets avskrivningar	-16 690	-16 690
Utgående ackumulerade avskrivningar	-251 231	-234 541
Bokfört värde	83 449	100 139
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Noter		2015-08-31	2014-08-31			
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	4 547	1 296			
	Skattefordran	137 433	147 937			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	3 846 460	2 700 353			
	Placeringskonto HSB Stockholm	79 860	79 168			
	Övriga fordringar	71 412	0			
		4 139 712	2 928 754			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	264 296	179 318			
	Upplupna intäkter	798	82 534			
		265 094	261 852			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	3 000	3 000			
	Nordea	104 023	104 179			
	Nordea plusgiro	1	65 652			
		107 024	172 831			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
	Belopp vid årets ingång	590 000	194 100	14 777 947	15 667 913	326 436
	Resultatdisposition			326 436	0	-326 436
	Årets resultat					2 156 877
	Belopp vid årets slut	590 000	194 100	15 104 383	15 667 913	2 156 877
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788387470	0,70%	2015-11-30	15 617 750	0
	Nordea Hypotek	39788505090	1,80%	2015-12-05	121 272	0
	Nordea Hypotek	39788524648	3,13%	2018-11-21	14 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788524656	0,70%	2015-09-03	14 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788524664	0,70%	2015-11-30	14 000 000	0
	Stockholms Fastighetsn	552526	0,00%		75 000	0
	Stockholms Fastighetsn	552622	0,00%		84 000	0
					57 898 022	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					57 898 022
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					57 898 022
Not 15	Övriga skulder					
	Källskatt				18 414	58 675
	Inre fond				482 759	468 128
					501 173	526 803

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm****Noter****2015-08-31 2014-08-31****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	138 154	224 009
Förutbetalda hyror och avgifter	2 037 435	983 978
Övriga upplupna kostnader	641 052	580 991
	<u>2 816 641</u>	<u>1 788 978</u>

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

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

Balanserat resultat	15 667 913
Årets resultat	2 156 877
Att disponera	<u>17 824 790</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

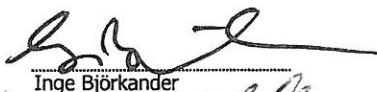
Uttag ur yttre underhållsfond	2 156 877
Avsättning till fond för yttre underhåll	15 667 913
Nytt balanserat resultat	<u>17 824 790</u>

Stockholm, den 2015-12-02



Anders Nystrom


Christina Hedvall


Helena Rosén


Inge Björkander

Linda Annwall


Marianne Teiling


Marie-Louise Wallin

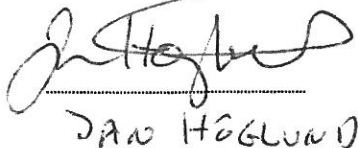

Rasmus Bjälkeson


Jan Fredriksson

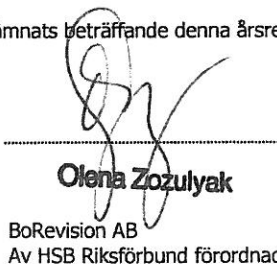
Vår revisionsberättelse här

2015-12-18

lämnats beträffande denna årsredovisning


JAN HÖGLUND

Av föreningen vald revisor


Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad 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 2014-09-01 - 2015-08-31.

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 revisionsmed 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 2015-08-31 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 2014-09-01 - 2015-08-31.

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 revisionsmed 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 18/12-2015

Av föreningen vald
revisor

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
fördrnad revisor

Olena Zozulyak

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 156 877	326 436
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 531 163	547 751
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 688 040	874 187
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 010	-175 349
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-190 037	53 088
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 434 992	751 927
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 354 000	-854 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 354 000	-854 000
Årets kassaflöde	1 080 992	-102 073
Likvida medel vid årets början	2 952 352	3 054 425
Likvida medel vid årets slut	4 033 344	2 952 352

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

Rutiner vid överlåtelse 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 överlåtelse 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 överlåtelse. 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.*

