



# **Årsredovisning 2019/2020**

**HSB:s  
Bostadsrättsförening  
Axet  
i Stockholm**

## Rutiner vid överlåtelse i HSB:s Brf Axet

Information till mäklare, köpare och säljare

### Information om lägenheten

- Mäklarbild beställs hos HSB Stockholm Servicecenter, 010-442 10 00 eller via inloggning på hsb.se, mina sidor.
- Mäklarbild innehåller även uppgift om lägenheten är pantsatt vilket mäklare och banker behöver.
- Ritningar och frågor om ombyggnader m.m. ges av fastighetsskötaren 08-641 79 53.

### Rutin vid överlåtelse

- Säljare och köparen ska träffa vicevärden för genomgång. Vicevärden har mottagning tisdagar 19.00-20.00 på Eriksdalsgatan 17, ingång från gården.
- Brf.Axet tillåter inte juridiska personer som medlemmar.
- Brf.Axet godkänner samägande när den som samäger antingen bor i lägenheten eller när det är motiverat av finansiella skäl såsom när föräldrarna behöver vara medlåntagare. Den som bor i lägenheten (normalt barnet) ska då ha minst lika stor andel som den som inte bor.
- Säljaren ska:
  - betala 1000 kr i överlåtelseavgift på 400096-4 (uppge Axets lägnr)
  - tag med den "göna boken" d.v.s. det gamla bostadsrättsbeviset
  - återlämna utkvitterade nycklar till fastighetsskötaren (cykelrum etc)
- Köparen ska:
  - betala pantsättningsavgift om lägenheten pantsätts. Avgiften läggs automatiskt som ett tillägg på hyresavin
  - Betala 200 kr för namnskylt till Axets plusgirokonto 400096-4 (uppge Axets lägnr) om lägenheten har adress Timotejgatan 3-7, Råggatan 8-14 eller Eriksdalsgatan 17.
  - Ansöka om tillstånd om lägenheten ska renoveras/byggas om.

### Samköp av el

Brf. Axet samköper all el, därför behövs inget eget elabonnemang. Kostnaden för elen som förbrukas debiteras som tillägg på hyresavin med fyra månaders eftersläpning. Vid överlåtelse görs ingen avläsning av elen.

### Bredband

Brf.Axet har gruppanslutit samtliga lägenheter till Bahnhof bredband med en hastighet upp till 1000/1000. Abonnemanget står på lägenheten. Vid tillträdet övergår ansvaret till köparen som bara behöver ansluta sin dator och registrera sig. I bahnahofs tjänstebud ingår möjlighet till IP-telefoni, mailadresser och egna websidor.

### Lägenhetsnummer

Uppge alltid Axets lägenhetsnummer (tre siffror) vid kontakt med Axet. Skatteverkets nummer (fyra siffror) är enbart unika i varje trappuppgång och ger ingen ledtråd när det gäller att identifiera en lägenhet i Axet.

07  
113

# FÖRENINGSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen Axets ordinarie föreningsstämma hålls i februari 2020. Kallelse delas ut 2-4 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 2019.

### Avprickning vid ingången

Vid ingången till stämman ska du kunna uppge lägenhetsnummer (de tre siffror som är Axets lägnr) 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.

07  
13

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Axet i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 september 2019 - 31 augusti 2020.

## 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 Protector Försäkring.

### Styrelsen

Styrelsen har från februari 2020 haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter

Mia Wallin	ordf.
Anders Nyström	v. ordf.
Inge Björkander	
Helena Rosén	
Rasmus Bjälkeson	
Jan Fredriksson	
Catharina Hillerström Vagli (HSB)	

#### Suppleanter

Lars Dahl	
Karin Jordås	
Mats Berggren	sekr.

### Revisor

Föreningens revisor har under året varit Märit Björnlund med Anna Hjärne som suppleant. Extern revisor är BoRevision AB.

### Vicevärd

Vicevärd är Per-O Östlund.

### Firmatecknare

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

### Attesträtt

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

### Bankfack

Föreningens bankfack har disponerats av Wallin, Nyström, Björkander 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 Nyström, Björkander, Bjälkeson samt suppleanten Berggren.

### Valberedning

Stämman valde Anna Hedelius (sammankallande), Per-Anders Svensson och Helene Adler till valberedning.

oz pb



## Arvoden

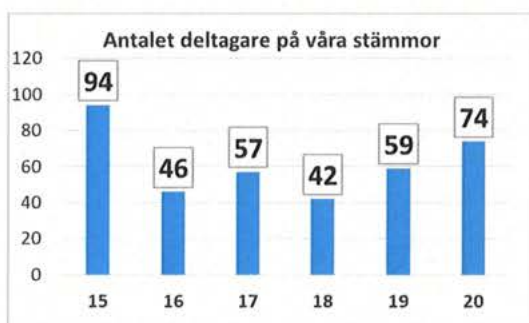
Arvodena fastställdes av stämman till följande:

- Styrelsen (inkl suppleanter 9 pers) får fördela 2,5 prisbasbelopp för arvoden och därutöver fritt disponera 0,5 prisbasbelopp till övriga kostnader. För 2021 innebär det 119 000 kr till arvoden och 23 800 kr till övriga kostnader.
- Revisorn får 10 % av prisbasbelopp, för 2021 är summan 4 760 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 2020 i Engelska Skolans aula. 73 röstberättigade medlemmar var på plats och en deltog via fullmakt.

Deltagandet på de senaste sex ordinarie stämmorna visas i diagrammet. Bortsett från 2015 är vi inne i en stigande trend.



Styrelsen hade 10 protokollförda möten.

## Förslag och beslut under stämman i februari 2020

16 motioner hade lämnats till stämman som hölls i februari 2020. Här följer en

sammanfattning av förslagen och stämmans beslut. Protokollet från stämman finns på brfaxet.se.

### # 1 Rusta upp uteplatserna

Förslaget avsåg inköp av möbler, ljusslingor och grill. Stämman avslög motionen men styrelsen fick i uppdrag att starta en trädgårdsgrupp för upprustning av gårdarna. *Efter stämman har en trädgårdsgrupp bildats och en underhållsplan har upprättats.*

### # 2 Plantera ölandstök

Förslaget avsåg att få mer färg i rabatterna. Motionen avslogs, frågan hänvisades till trädgårdsgruppen.

### # 3 Skylt i tvättstugan

Förslaget gällde att ta ned skylten om städning och istället leja ut städningen på entreprenad. Motionen avslogs.

### # 4 Ta bort sopsäckar i tvättstugan

Förslaget gällde att sluta ha sopbehållare, var och en kan gå och kasta sina sopor själv. Motionen avslogs.

### # 5 Öppna och stäng vädringsluckor

Motionen avsåg att trapphusens vädringsluckor ska öppnas på våren och stängas på hösten. Motionen avslogs, fastighetsskötaren ombesörjer ventilationsluckorna.

### # 6 Trädgården

Förslaget gällde att köpa in mer tjänster för att fixa gårdarna. Motionen avslogs med hänvisning till skötselplan och trädgårdsgruppen.

### # 7 Städning

Förslaget avsåg att städa lister och rör i källargångarna. Motionen bifölls. *Under sommaren har rören m.m. i källargångarna städats.*

*oz m*

### **# 8 Tvättmaskiner**

Köp in tjänsen att rengöra maskinerna i tvättstugan. Motionen avslogs.

### **# 9 Gården behöver översyn**

Förslaget avsåg att en arborist ska anlitas som beskär/tar bort träden. Motionen avslogs och hänvisades till trädgårdsgruppen. *Efter stämman har en arborist beskurit och gallrat träden.*

### **# 10 Övernattningsrummen**

Förslaget avsåg att skaffa bokningssystem på hemsidan. Motionen bifölls. *Efter stämman har styrelsen utan framgång sökt ett lämpligt system.*

### **# 11 Huskurage**

Förslaget avsåg att Axet ska gå med i Huskurage. Motionen bifölls. *Information och telefonnummer har lagts på hemsidan.*

### **# 12 Mögel i källarförråd**

Förslaget avsåg att dålig lukt och mögel i källarförråd ska åtgärdas. Motionen besvarades med att problemet redan åtgärdats genom att en igensatt ventil öppnats.

### **# 13 Bygg gym i källaren**

Förslaget avsåg att bygga och inreda ett gym i källaren. Motionen avslogs.

### **# 14 Sätt solceller på taken**

Förslaget avsåg att styrelsen ska utreda möjligheten att installera solceller. Motionen bifölls. *Efter stämman har styrelsen varit i kontakt med några tilltänkta projektörer.*

### **# 15 Staketet**

Förslaget avsåg att renovera staket. Motionen besvarades med en efterlysning vilket staket som avsågs.

### **# 16 Trapphusrenoveringen**

Motionen föreslog att höra med HSB om förslag till lösning för renoveringen av vickergatans trapphus. Motionen besvarades med att HSB redan kontaktats.

### **Anställda**

Lennart Johansson är anställd som fastighetsskötare. Lennart har även betydande administrativa arbetsuppgifter såsom registervård, energioptimering och inköpssamordning. Helena Johansson är anställd som lokalvårdare och trädgårdsskötare. Per-O Östlund är anställd som vicevärd. Birgitta Sjulgård är anställd för att städa Vickergatans portar och under sommaren har Emelie Johansson sommarjobbat.

### **Ägarstruktur**

Brf. Axet består av 404 bostadsrätter och 513 medlemmar vid slutet av verksamhetsåret. Under året överläts 44 bostadsrätter vilket innebar en årsomsättning på 11 %.

Det är fler medlemmar än bostadsrätter p.g.a. att många lägenheter 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.

### **Fastigheter**

Föreningen har följande fastigheter:

Fastighet	Byggår	Renoverad*
Axet 3	1930	1984/2017
Grindshage 9	1931-1933	1986
Rågen 3	1932	1987
Rågen 2	1937	1991
Axet 2	1938	1992

Axet 3 = Vickergatan 3-15  
Grindhage 9 = Eriksdalsg 20-36  
Rågen 3 = Timotejg 3-7 + Eriksdalsg 19  
Rågen 2 = Råggatan 8-14  
Axet 2 = Timotejg 4-8 + Eriksdalsg 17

\*) Med renoverad menas en fullständig ombyggnad, t.ex. tilläggsisolerad fasad, nya fönster, ledningar och stammar samt nya kök och badrum i lägenheterna m.m. Axet 3:s fasad samt tak totalrenoverades 2017.

Bostadsrätternas totala boarea är 16 321 kvm. Lokalerna är totalt på 2 052 kvm.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

### Underhåll 2018-2019

Under året genomfördes planerat underhåll med 792 601 kr. Budgeterat underhåll var 3 milj. Skillnaden bestod i att varken den planerade renoveringen av vickergatans portar eller en lösning på sophantering genomfördes.

Det planerade underhållet bestod i huvudsak av:

- Renovering av Bastun 42 413 kr
- Lagning av putssläpp på fasaderna för 28 950 kr
- Renovering av bastun 18 260 kr
- Byte och dörr i källare 21 625 kr
- Byte av tvättmaskiner 381 548 kr
- Omputsning av fasaden bakom dagiset 58 750 kr
- Grävning och plantering av nya växter på gårdarna 73 556 kr
- Balkongräcketvätt 167 499 kr.

Utöver det planerade underhållet utfördes löpande underhåll för 472 494 kr. De största kostnaderna avsåg kostnader för vattenskador 158 154 kr, vattenrening p.g.a. legionella 172 564 , reparation elanläggning 86 628, reparation av vatten och avlopp 15 156 och skador och självrisker 29 369 kr.

Då vi till och från drabbas av klotter, har vi en klotterförsäkring med "Vi rengör Sverige AB". Försäkringen kostar 10 816 kr/år och utlovar att klotter tas bort inom 36 tim.

### Planerat underhåll 2020-2021

Det planerade underhållet för perioden 1 sep 20 - 31 aug 21 budgeterades till 3 milj kr. Underhållsplanen, som kan läsas på brfaxet.se, innehåller följande planerade underhåll för verksamhetsåret 2020-2021:

#### Alla hus

- Gårdarna rustas upp
- Sophantering löses

#### Axet 3

- Vattenkran installeras på gaveln
- Nya möbler köps
- Pergolan rustas upp
- Trapphus målas om
- Anslutning vatten/avlopp byts
- Vickergatans VVC separeras

#### Axet 2

- Ventilation tvättstuga fixas

#### Grindhage 9

- Trapphusets balkonger åtgärdas
- Trapphusfönster kittas/målas
- Källargolvet vid tvättstuga målas
- Torkskåp tvättstuga byts
- Svagströmsanläggningen lagas
- Strömuttag till fuktalarm installeras
- Strömuttag till dagvattenpump installeras

07 18

### *Rågen 3*

- OVK (ombesiktning)
- Putsläpp sockel fixas
- Golv källare T5 och T7 målas

### *Rågen 2*

- OVK (ombesiktning)
- Källarfönster kittas och målas
- Tvättstugan renoveras, nya maskiner inköps m.m.

## **OVK-besiktning**

OVK-besiktning genomfördes under året. Efter vissa justeringar blev samtliga fastigheter utom Rågen 2 godkända. Där återstod för ett par bostadshavare att åtgärda brister innan godkännande kan ges. Bristerna består t.ex. av att kolfilterfläkt installerats och rensluckor tagits bort.

## **Energideklaration**

Vår energideklaration, som gjordes 2014, finns på Boverket med ID 616332. Den visar att vi ligger bra till (146 kWh/m<sup>2</sup>) när det gäller energihanteringen.

## **Värmeanläggningen**

Föreningen är ansluten till Stockholm Exergis (f.d. Fortum Värme) fjärrvärmenät. Vår värmecentral servas av Schneider Electric. Under året meddelade Schneider att vår anläggning behöver uppdateras. En uppdateringen beställdes och ett nytt serviceavtal har tecknats.

## **Problem med legionella**

Vi har problem med varmvatten-cirkulationen. Någonstans står vattnet stilla vilket gör att legionellabakterier kan växa till. Specialister har pekat på tänkbara orsaker och föreslagit några lämpliga åtgärder.

I avvaktan på att hitta felet renar vi vattnet genom en särskild reningsanläggning vilket gör att vattnet är fritt från legionella.

## **Bredband**

Samtliga lägenheter är gruppanslutna till Bahnhof's bredbandsnät. För gruppanslutningen betalar Axet 331 652 kr per år vilket motsvarar 68,75 kr per lägenhet och månad inkl moms. I gruppanslutningen ingår bredband med en hastighet upp till 1000 Mbps både upp och ner och fri IP-telefoni. En manual till bredbandet finns på [brfaxet.se](http://brfaxet.se).

Bredband kan även, för den som vill betala, erhållas via telefonnätet eller kabel-TV (Com hem). I källaren finns även ett superbredbandsnät draget som vi kan utnyttja den dagen det blir lönsamt att dra fiber till varje lägenhet, inte bara fiber till källaren och därifrån kopparkabel till lägenheten. Avtalet med Stokab om nyttjanderätt till superbredbandsnätet gäller till 2035-07-06.

## **Kabel-TV**

Axet har avtal med Comhem om leverans av kabel-TV. Årsavgiften är 278 920 kr. I priset ingår en märklig avgift till Copy Sweden om 5 880 kr inkl moms per år som vi betalar i kompensation för att man kan, men inte får, piratkopiera.

Under året meddelade Com hem att de slutar sända analogt. Efter räkenskapsåret övergick Com hem till digital sändning och många boenden behövde hjälp att installera om sina TV-apparater. För mer info om kabel-TV, se [comhem.se](http://comhem.se) och [brfaxet.se](http://brfaxet.se)

02 15



## **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 och söndagar 10.00-19.00. Övriga tider slås strömmen av automatiskt.

Till varje tvättid hör bestämda städ-uppgifter. I vissa tvättstugor finns spontanmaskiner som kan användas när man inte bokat tid.

Tvättstugorna kan bokas via nätet, eller på tavlan i tvättstugan, efter att en bokningsbricka kvitterats ut hos Lennart för 200 kr.

## **Uthyrda lokaler**

Axet hyr ut 27 lokaler. Vid årets slut var samtliga lokaler uthyrda. Totalt inklusive bränsle-, index- och skattetillägg gav lokalerna en intäkt på 1 237 737 kr. Denna summa minskade med 33 790 kr i hyresförluster då lokaler var outhyrda samt med 28 500 kr i hyresrabatt till dagiset.

Axet arrenderar ut mark på gårdarna till Fortum för transformatorstationer. Arrendet är på 13 500 kr per år och avtalet löper till den 1 april 2027.

## **Andrahandsuthyrning**

Tillstånd beviljas högst i ett år i taget.

Styrelsen behandlade 39 ansökningar om att få hyra ut lägenheten. 36 godkändes och 3 avslogs då styrelsen inte ansåg att de skäl som angavs för uthyrningen var tillräckliga.

Under året upptäcktes två fall av otillåten andrahandsuthyrning. Samtliga anmodades att upphöra med andrahandsuthyrningen. Axet tillåter inte uthyrning via Airbnb eller annan korttidsuthyrning.

Från den 1 januari 2020 tar Axet ut en avgift om 10 % av ett prisbasbelopp per år, vilket motsvarade 394 kr per månad, för tillståndet att hyra ut lägenheten i andra hand. Under året inbringade avgiften 80 690 kr.

## **Om Axet**

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

## **www.brfaxet.se**

Axet har en hemsida där information läggs ut. Axets mailadress är info@brfaxet.se.

## **Tillsägelser**

Totalt delades fem skriftliga tillsägelser ut under året. Dessa avsåg uppmaning att inte störa sina grannar, följa Axets ordningsregler eller att upphöra med otillåten andrahandsuthyrning.

## **Skador**

Under året drabbades vi av tre vattenskador. Orsaken var en kökskran som läckte, ett avlopp som svämmade över och en vattenledning som förstördes.

## **Ansökan om ombyggnad**

Alla ombyggnader kräver skriftligt godkännande av fastighetsskötaren eller vicevärden. Under året beviljades ett stort antal ansökningar.

För att godkänna en ombyggnad gäller följande rutiner:

oz ps

- Ansökan ska lämnas in. På brfaxet.se finns en ansökningsblankett
- Vid ingrepp i väggar ska intyg från byggnadskonstruktör bifogas. På Vickergatan tillåts dock inga ingrepp i väggarna.
- 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 försedd med erforderliga brandspjäll och rensluckor.
- I badrum ska golvbrunnen bytas ut om golvbeläggningen ändras och metod för fuktspärr ska anges och utföras fackmässigt. Ventilationsventilerna i badrummet får inte sättas igen. Det är inte tillåtet att ersätta radiatoren med en vattenburen handdukstork. På Vickergatan får inte handdukstorken återmonteras utan vvc-kopplingarna ska byglas och en injusteringsventil monteras.
- Om vatten och el behöver stängas av, måste fastighetsskötaren kontaktas minst en vecka i förväg.
- Om säkerhetsdörr installeras ska den nya dörren inklusive profiler, beslag, brevlåda och karm se likadan ut som originaldörren.
- Trapphuset ska städas varje dag och det är inte tillåtet att ställa byggsopor på gårdarna eller slänga dem i grovsoprummet.
- Under ombyggnaden är det inte fastighetsskötarens sak att informera hantverkarna 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. Reglerna är angivna på ansökningsblanketten.
- Efter ombyggnaden ska, på ombyggarens bekostnad, ventilationen inspekteras och avloppsledningen spolas.

### **Avtal med Securitas**

Axet har larm kopplade till Securitas enligt ett avtal som förlängdes under året. Avtalet kostar 37 232 kr/år.

### **Bostadsrättstilläggsförsäkring**

Det är viktigt att ha en hemförsäkring. Som ett komplement erbjuder de flesta försäkringsbolagen även ett bostadsrättstillägg som begränsar den kostnad man själv behöver betala om det inträffar en skada.

Under räkenskapsåret ingick ett sådant bostadsrättstillägg i Axets fastighetsförsäkring. Men försäkringen kan förändras om Axet byter försäkringsbolag, så det kan vara bra att teckna en egen bostadsrättstilläggsförsäkring.

### **Hobbylokalen och vävstugan**

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

Under året iordningsställdes den gamla vävstugan. Lokalen är tom i avvaktan på lämplig verksamhet.

### **Tejan**

Föreningslokalen Tejan hyrdes vid 30 tillfällen. Hyran är 100 kr/dygn och depositionsavgiften är 1 500 kr.

### **Övernattningsrum**

Föreningens två övernattningsrum var sammanlagt bokade under 299 nätter. Hyran är 100 kr per dygn och rum.

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

### **Bastu**

För att få tillträde till bastun behöver man kvittera ut en nyckelbricka hos fastighetsskötaren och betala 100 kr

07 μ

per år i städavgift. Därefter är bastun avgiftsfri.

Under året fräschades bastun upp och ny inredning införskaffades.

### **Cykelförvaring**

Under året delades 19 nya cykelrumsnycklar ut. Depositionsavgiften för nyckeln är 100 kr. Efterfrågan på cykelrumsplats var stor. I cykelställen på gårdarna fanns det lediga platser. Många cyklar felparkerades på gårdarna vilket orsakade merarbete då de var i vägen.

### **Gårdarna**

Under året tillsatte styrelsen en trädgårdsgrupp för upprustning av gårdarna. Trädgårdsgruppen träffades vid tre tillfällen och enades om en plan för hur träd, buskar och rabatter ska underhållas, förnygras och förnyas. Trädgårdsgruppen valde att i första hand prioritera upprustning av Axetgården. Styrelsen anlidade Dorota Östlund som projektledare för upprustningen.

På gårdarna finns totalt 24 odlingsrutor som fördelades under våren av Helena Rosén. Den årliga skötselinspektionen gav samtliga odlare godkänt.

### **Brandsäkerhet**

Axet har installerat brandvarnare i alla lägenheter. Den boende är skyldig att kontrollera att den fungerar genom att då och då trycka på testknappen, byta batteri när det är dags (brandvarnaren piper) och skaffa en ny om den är trasig. Särskilt viktigt är det att komma ihåg att montera tillbaka brandvarnare som tas bort under renovering.

Enligt Lagen om skydd mot olyckor får inte brännbart material som barnvagnar, tidningsbuntar eller byggmaterial förvaras i trapphusen. 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. Axet tillhandahåller "nej till reklam"lappar som kan hämtas hos fastighetskötare och klistras på brevinkastet.

### **Bokbytarhylla**

Det finns en bokbytarhylla i tvättstugan på Timotejgatan 5.

### **Sopor**

I Grindshage 9 och Rågen 3 har sophämtarnas skyddsombud lagt ett skyddsstopp. Det innebär att sophämtarna inte får bära upp soporna från källarna. Vi anlidade därför ett annat företag - vars skyddsombud inte klagat - som samlade ihop soporna åt sophämtarna. För att slippa ha soporna utomhus samlades och förvarades soporna i grovsoprummet tills sophämtarna kom och hämtade.

Följande gäller:

- Glasflaskor, platsförpackningar, tidningar m.m. slängs i de gröna återvinningsbehållarna på Eriksdalsgatan.
- Komposterbart matavfall kan slängas i påsar i matavfallsluckan på Axet-gården. Luckan öppnas med trapphus-blippen.
- Grovsopor kan läggas i grovsoprummet. Nyckel kvitteras ut hos fastighetskötare. Lagg rätt sak

på rätt plats och se till att obehöriga "sakletare" inte släpps in.

- Resterande hushållssopor slängs i sopnedkastet.

### 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 trapphus. Tyvärr uppstår mycket merarbete då många boende, mäklare och myndig-

heter enbart uppger Skatteverkets nummer. På hemsidan finns en tabell för översättning mellan Axets och Skatteverkets lägenhetsnummer.

### Bostadsanpassning

Många söker bidrag för olika bostadsanpassningar. Under året godkändes de ansökningar som kom in.

## EKONOMISK BERÄTTELSE

### Ekonomiförvaltning

Den löpande ekonomiförvaltning sköts enligt särskilt avtal av HSB Stockholm.

### Allmänt

Resultatet för året är ett överskott på ca 1,5 milj kr kr. Det är en förbättring med ca 0,3 milj kr jämfört med förra året.

Planerat underhåll, el och personalkostnad har sammanlagt minskat med ca 0,6 milj kr medan kostnad för OVK-besikning, löpande underhåll och sopor ökat med ca 0,3 milj kr.

### Oförändrad årsavgift

Årsavgiften, som inte höjts sedan den 1 oktober 2004, var oförändrad. Ingen höjning har heller planerats för räkenskapsåret 1 sep 2020 – 30 aug 2021.

### Avskrivningar

Axet har tillsvidare valt att tillämpa avskrivningsregel K2.

### Fastighetslånen

Under att ett lån på 10 milj kr lades om. Vid årets slut var kreditskulden till Nordea 50 milj kr. Den genomsnittliga räntan var 0,91 % och den genomsnittliga löptiden kanppt 1 år. Därutöver har Axet två räntefria lån på totalt 159 000.

Bostadsrätternas yta är totalt 16 321 kvm. Det betyder att belåningsgraden är 3 064 kr per kvm bostadsrättsyta. Under 5 000 kr/kvm räknas som låg skuld.

Följande tabell visar hur kreditskulden fördelades vid räkenskapsårets slut:

14,0 milj kr	1,00 %	Sep 20
14,0 milj kr	0,71 %	Nov 20
14,0 milj kr	1,00 %	Nov 21
8,0 milj kr	0,95 %	Sep 23

07 M



### **Axets särskilda avgifter**

Enligt stadgarna får Axet ta ut en överlåtelseavgift vid försäljning om 3,5 % av ett prisbasbelopp (ppb). Under året tog Axet ut en överlåtelseavgift av säljaren på 1000 kr. Avgiften betalas till Axets plusgirokonto 40 00 96-4.

Enligt stadgarna får Axet ta ut en pantsättningsavgift om 1,5 % av ett ppb. Under året digitaliserades rutinen för pantförskrivningar vilket innebar att HSB tog över hanteringen från Axet. Därmed lägger HSB automatiskt på pantsättningsavgiften plus moms på hyresavierna för den som pantsätter eller lägger om ett lån på sin lägenhet.

Enligt stadgarna får Axet även ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning om 10 % av ett ppb per år. För 2020 innebar det 394 kr per mån. Avgiften läggs automatiskt på hyresavien för den som har tillstånd att hyra ut.

### **Plusgirokonto 40 00 96 - 4**

Brf. Axet har ett plusgirokonto där bl.a. överlåtelseavgifter och ersättning för namnskytt betalas in.

### **Garantibelopp**

Gentemot Fastigo har föreningen ett garantibelopp om 13 331 kr vilket kan

rävas 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 som motsvarar 1,50 kr per kWh. Axet betalar 45 öre/kWh för själva elen enligt ett avtal med Fortum som löper ut våren 2022. Utöver Fortums avgift tillkommer nätavgifter och olika skatter. Det gör att slutpriset som Axet betala ligger nära 1,50 kr per kWh.

Eltillägen gav en intäkt om 791 101 kr. Det innebar en genomsnittlig förbrukning per lägenhet om 108 kWh, eller 163 kr, per månad.

### **Fastighetsförsäkringen**

P.g.a. av att vi drabbats av många skador som vårt försäkringsbolag Protector ersatt höjdes premien med 13,2 % till 376 539 kr per år.

### **Medlemsinformation**

En bostadsrätt kan ägas av fler än en person. Varje ägare är medlem. Vid räkenskapsårets slut hade Axet 510 medlemmar.

02 M



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	700	700	701	698	699
Totala intäkter kr/kvm	748	752	749	743	747
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	207	203	198	240	257
Belåning, kr/kvm	2 728	2 839	2 948	2 839	3 057
Räntekänslighet	4%	5%	5%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	407	406	382	370	339
Energikostnader kr/kvm	165	174	172	169	156

#### Förklaring av nyckeltal

##### Årsavgift

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

##### Totala intäkter

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

##### Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

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

##### Belåning, kr/kvm

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

##### Räntekänslighet

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

##### Drift och underhåll

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

##### Energikostnader

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

07 M

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	13 758	13 822	13 763	13 665	13 732
Resultat efter finansiella poster	1 487	1 182	-2 741	-1 342	2 799
Soliditet	40%	38%	36%	39%	38%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

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

Rörelseintäkter	13 758 069
Rörelsekostnader	- 11 805 071
Finansiella poster	- 466 377
<b>Årets resultat</b>	<b>1 486 621</b>
Planerat underhåll	+ 792 601
Avskrivningar	+ 1 531 162
<b>Årets sparande</b>	<b>3 810 384</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>207</b>

**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	590 000	194 100	15 500 459	16 143 714	1 181 684
Reservering till fond 2019			3 385 000	-3 385 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-792 601	792 601	
Balanserad i ny räkning				1 181 684	-1 181 684
Årets resultat					1 486 621
Belopp vid årets slut	590 000	194 100	18 092 858	14 732 999	1 486 621

**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	17 325 398
Årets resultat	1 486 621
Reservering till underhållsfond	-3 385 000
Ianspråktagande av underhållsfond	792 601
Summa till stämmans förfogande	<b>16 219 620</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>16 219 620</b>
-------------------------	-------------------

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

07 15



**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

		<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
		<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	13 758 069	13 821 899
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-8 275 842	-8 474 445
Övriga externa kostnader	Not 3	-473 668	-445 877
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 524 399	-1 669 236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 531 162	-1 531 163
Summa rörelsekostnader		-11 805 071	-12 120 721
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 952 998</b>	<b>1 701 178</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 164	2 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-474 541	-522 443
Summa finansiella poster		-466 377	-519 494
<b>Årets resultat</b>		<b>1 486 621</b>	<b>1 181 684</b>

02  
NS



**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm****Balansräkning****2020-08-31****2019-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 81 917 908 83 432 381

Inventarier och maskiner

Not 8 0 16 689

81 917 908 83 449 070*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

81 918 408 83 449 570**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

7 552 19 142

Övriga fordringar

Not 10 4 343 151 4 909 567

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 253 132 226 707

4 603 835 5 155 416

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 500 000 0

Kassa och bank

Not 13 412 402 353 475

Summa omsättningstillgångar

6 516 238 5 508 891**Summa tillgångar****88 434 646** **88 958 461**02  
P

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	784 100	784 100
Yttre underhållsfond	18 092 858	15 500 459
	<u>18 876 958</u>	<u>16 284 559</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	14 732 999	16 143 714
Årets resultat	1 486 621	1 181 684
	<u>16 219 620</u>	<u>17 325 398</u>
Summa eget kapital	<u>35 096 578</u>	<u>33 609 957</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>50 159 000</u>	<u>52 159 000</u>
	50 159 000	52 159 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	250 430	472 610
Skatteskulder	141 008	96 761
Övriga skulder	Not 15 582 503	550 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>2 205 126</u>	<u>2 069 149</u>
	3 179 067	3 189 504
Summa skulder	<u>53 338 067</u>	<u>55 348 504</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>88 434 646</u></b>	<b><u>88 958 461</u></b>

02  
P

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 486 621	1 181 684
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 531 162	1 531 163
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 017 783</u>	<u>2 712 847</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 689	-193 475
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-10 437</u>	<u>413 744</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 955 657</u>	<u>2 933 116</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-2 000 000</u>	<u>-2 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 000 000</u>	<u>-2 000 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>955 657</b>	<b>933 116</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 964 936</b>	<b>4 031 819</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 920 593</b>	<b>4 964 936</b>

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

oz N



## HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- 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.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

#### 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 styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 230 813 kr.

02 N



**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-09-01 2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 2019-08-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	11 438 817	11 430 604
Årsavgifter el	791 101	960 065
Hyror	1 290 042	1 306 669
Övriga intäkter	316 936	194 269
Bruttoomsättning	<u>13 836 896</u>	<u>13 891 607</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-62 290	-53 172
Avsatt till inre fond	-16 536	-16 536
	<b>13 758 069</b>	<b>13 821 899</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	232 251	34 253
Reparationer	472 494	610 810
El	1 319 642	1 520 616
Uppvärmning	2 104 243	2 197 406
Vatten	403 164	438 977
Sophämtning	837 874	592 223
Fastighetsförsäkring	376 539	332 649
Kabel-TV och bredband	562 943	647 486
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	841 316	818 790
Förvaltningsarvoden	302 621	265 781
Övriga driftkostnader	30 154	0
Planerat underhåll	792 601	1 015 454
	<b>8 275 842</b>	<b>8 474 445</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	36 515	39 436
Hyror och arrenden	8 475	365
Förbrukningsinventarier och varuinköp	264 761	224 814
Administrationskostnader	72 664	89 988
Extern revision	32 000	32 063
Medlemsavgifter	59 253	59 211
	<b>473 668</b>	<b>445 877</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	128 500	106 000
Revisionsarvode	5 230	5 950
Övriga arvoden	8 200	8 200
Löner och övriga ersättningar	874 894	923 094
Sociala avgifter	246 683	369 702
Uttagsbeskattning	175 351	151 547
Pensionskostnader och förpliktelser	81 403	93 605
Övriga personalkostnader	4 138	11 139
	<b>1 524 399</b>	<b>1 669 236</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 311	1 428
Ränteintäkter HSB placeringskonto	80	80
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 651	0
Övriga ränteintäkter	2 122	1 441
	<b>8 164</b>	<b>2 949</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	470 478	518 615
Övriga räntekostnader	4 063	3 828
	<b>474 541</b>	<b>522 443</b>

02  
M

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	106 212 139	106 212 139
Ingående anskaffningsvärde mark	136 350	136 350
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>106 348 489</b>	<b>106 348 489</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-22 916 108	-21 401 635
Årets avskrivningar	-1 514 473	-1 514 473
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 430 581</b>	<b>-22 916 108</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>81 917 908</b>	<b>83 432 381</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	228 000 000	228 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	354 000 000	354 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	20 800 000	20 800 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>608 400 000</b>	<b>608 400 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	334 680	334 680
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>334 680</b>	<b>334 680</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-317 991	-301 301
Årets avskrivningar	-16 689	-16 690
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-334 680</b>	<b>-317 991</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>16 689</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	334 961	297 069
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 927 898	4 531 248
Placeringskonto HSB Stockholm	80 292	80 212
Övriga fordringar	0	1 038
	<b>4 343 151</b>	<b>4 909 567</b>

02  
M

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	251 141	225 738
Upplupna intäkter	1 991	969
	<b>253 132</b>	<b>226 707</b>

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

<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	0
	<b>1 500 000</b>	<b>0</b>

<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Handkassa	3 000	3 000
Nordea	97 619	98 819
Nordea plusgiro	311 783	251 656
	<b>412 402</b>	<b>353 475</b>

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788790852	1,00%	2020-09-29	14 000 000	0
Nordea	39788867499	0,71%	2020-11-23	14 000 000	0
Nordea	39788867502	1,00%	2021-11-17	14 000 000	0
Nordea	39788937837	0,95%	2023-10-18	8 000 000	0
Stockholms Fastighetsnämnd	552526	0,00%		75 000	
Stockholms Fastighetsnämnd	552622	0,00%		84 000	
				<b>50 159 000</b>	<b>0</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					50 159 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					50 159 000
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				90 573 310	90 573 310

<b>Not 15 Övriga skulder</b>		
Momsskuld	17 095	0
Inre fond	529 229	519 837
Källskatt	16 751	23 374
Övriga kortfristiga skulder	19 428	7 773
	<b>582 503</b>	<b>550 984</b>

<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	34 465	30 742
Förutbetalda hyror och avgifter	1 098 562	1 097 253
Övriga upplupna kostnader	1 072 099	941 154
	<b>2 205 126</b>	<b>2 069 149</b>

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

<b>Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut</b>	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	

07 10





Org Nr: 702000-1041

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

**Noter**

**2020-08-31 2019-08-31**

Stockholm, den 16/11-20

Anders Nyström

Catharina Hillerström Vagli

Helena Rosén

Inge Björkander

Jan Fredriksson

Marie-Louise Wallin

Rasmus Bjälkeson

Vår revisionsberättelse har

2020-11-23

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Axet i Stockholm för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

02  
M



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Axet i Stockholm för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

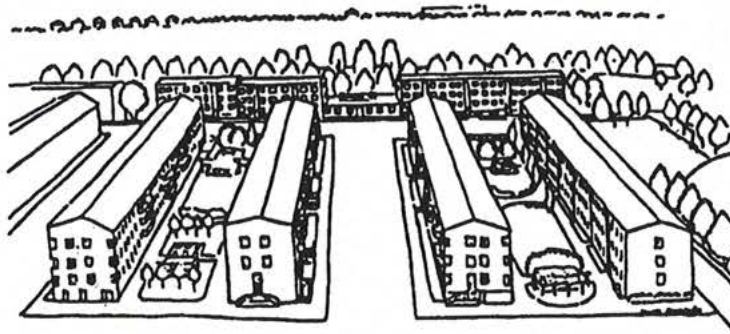
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23/11 2020

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision | Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Märit Björnlund  
Av föreningen vald revisor



## **HSB:s Brf.Axet i Stockholm**

Timotejgatan 3  
118 59 Stockholm

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

Telefon: 08 – 641 79 53

Epost: [info@brfaxet.se](mailto:info@brfaxet.se)

Postgiro: 40 00 96 – 4

Org.nr: 702000-1041

### **Vicevärd**

Per-O Östlund  
0733 – 200 204

Eriksdalsgatan 17  
ingång från gården

Telefon- och besökstid:  
Tisdagar kl. 18.30 – 20.00

### **Fastighetsskötare**

Lennart Johansson  
070 – 566 15 69

Timotejgatan 3  
ingång från gården

Telefon- och besökstid:  
Måndagar och fredagar  
kl. 07.30 – 08.30