



Årsredovisning 2018/2019

HSB:s
Bostadsrättsförening
Axet
i Stockholm

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.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Axet i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 september 2018 - 31 augusti 2019.

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 2019 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

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

Suppleanter

Lars Dahl
Karin Jordås
Mats Berggren

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 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, Fredriksson samt suppleanterna Dahl och Jordås.

Valberedning

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

Arvoden

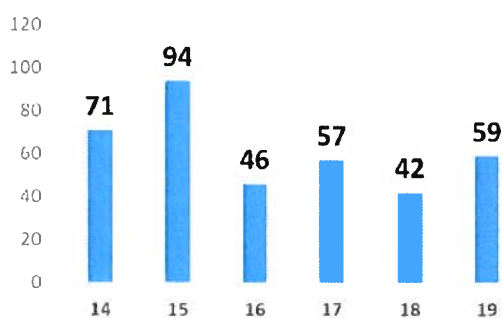
Arvodena fastställdes av stämman till följande:

- Styrelsen (inkl suppleanter 9 pers) får fördela 2,5 prisbasbelopp för arvoden och därutöver fritt disponera 0,5 prisbasbelopp till övriga kostnader. För 2019 innebär det 118 250 kr till arvoden och 23 600 kr till övriga kostnader.
- Revisorn får 10 % av prisbasbelopp, för 2019 är summan 4 730 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 18 februari 2019 i Engelska Skolans aula. 59 röstberättigade medlemmar var på plats.

Deltagandet på de senaste sex ordinarie stämmorna visas i diagrammet.



Styrelsen hade 10 protokollförda möten.

Förslag och beslut under stämman i februari 2019

Nio motioner hade lämnats till stämman som hölls i februari 2019. Här följer en sammanfattning av förslagen och stämmans beslut. protokollet från stämman finns på brfaxet.se.

1 *Beskär inte träd på Vickergatan*

Förslaget avsåg att inte beskära träden för att ge mer skugga på Vickergatan. Då träden ägs av Kommunen är det inte Axets ansvar varför motionen avslogs.

2 *Renovera bastun*

Förslaget avsåg att rengöra och rusta upp bastun. Motionen bifölls. *Efter stämman har upprustning påbörjats.*

3 *Redovisa Axets lån per kvm*

Förslaget gällde att förbättra årsredovisningen genom att redovisa info om lånen per kvm. Motionen bifölls. *Resultatet kan ses nedan.*

4 *Förbjud rökning*

Förslaget gällde att förbjuda rökning i fastigheterna/inomhus för att slippa rökluft. Motionen avslogs då det inte är möjligt att förbjuda rökning i lägenheterna.

5 *Access till cykelrummen för alla*

Förslaget avsåg att alla i hushållet ska få ha sin cykel i cykelrummet när man kvitterat ut en nyckel samt att fler platser ska ordnas. Motionen avslogs. Även i fortsättningen får man kvittera ut en nyckel för varje cykel för att vi ska ha koll på antalet cyklar per rum. Så snart lämpliga lokaler blir lediga kommer det att ordnas fler cykelrum.

6 *Effektivisera nyckelhämtningen*

Förslaget gällde att kunna hämta nyckeln till övernattningsrummen i ett

skåp vars kod fås genom sms efter att avgiften swishats. Motionen avslogs, styrelsen får fortsätta söka en lösning, t.ex. genom att koppla in övernattningsrummen i vårt blippsystem.

7 Installera bänkar

Förslaget gällde att sätta upp fasta bänkar vid portingångarna. Motionen avslogs, det finns bänkar på gårdarna.

8 Intallera el-cykelgarange

Förslaget avsåg att ordna fler cykelrum med el till elcyklar. Motionen avslogs.

9 Ändra tvättiderna

Förslaget avsåg att man ska få tvätta till 22.00 även på söndagarna. Motionen avslogs, tvättmaskinerna stör de som bor nära.

Anställda

Lennart Johansson är anställd som fastighetsskötare. Helena Johansson är anställd som lokalvårdare och trädgårdsskötare. Per Östlund är anställd som vicevärd.

Birgitta Sjulgård är anställd för att städa Vickergatans portar och under sommaren sommarjobbade Emelie Johansson.

Ägarstruktur

Brf. Axet består av 404 bostadsrätter och 510 medlemmar vid slutet av verksamhetsåret. Under året överläts 36 bostadsrätter vilket innebar en årsomsättning på 9 %.

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

Grindshage 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 1 015 454 kr. Det var mindre än underhållsbudgeten som var på 3 milj kr. Skillnaden är att renoveringen av Vickergatans portar (med en budget på 2 milj kr) inte kom igång p.g.a. att vi inte funnit någon bra beklädnad för trapporna.

Det planerade underhållet bestod i huvudsak av:

- Uppgradering till säkrare el i Dagiset för 90 500 kr.
- Renovering av trapphus på Timotejgatan 5-7 för 146 278 kr.
- Byte och installation av tvättmaskiner 405 129 kr.
- Ombyggnad av VVC:n i Grindshage 9 för att undvika legionella-bakterier 60 057 kr.
- Installation av sopinkast för matavfall för 18 438 kr.
- Servicegenomgång värmeanläggningen 39 967 kr.
- Installation av blipsystem på dörrar i Rågen 3 för 113 520 kr.
- Installation av nya lampor på gårdarna 35 500kr.
- Skötselplan våra träd och andra växter för 54 950 kr.

Utöver det planerade underhållet utfördes löpande underhåll för 610 809 kr. De största kostnaderna avsåg vattenrening p.g.a. legionella 160 531 kr, reparation av vatten och avlopp 103 934 kr, reparation av tvättutrustning 23 014 kr, reparation av ventilation 40 634 kr, vattenskador 183 909 kr, reparation av elcentral 10 122 kr och skador och självrisker med 69 814 kr.

Då vi till och från drabbas av klotter, har vi en klotterförsäkring med "Vi rengör Sverige AB". Försäkringen kostar 901 kr/mån och utlovar att klotter tas bort inom 36 tim.

Planerat underhåll 2019-2020

Det planerade underhållet för perioden 1 sep 19 - 31 aug 20 budgeterades till 3 000 000 kr. Underhållsplanen, som kan läsas på brfaxet.se, innehåller följande planerade underhåll för verksamhetsåret 2019-2020:

Axet 3

- OVK-besiktning
- Tappvattenkran installeras på gaveln
- Nya träd planteras
- Trapphus målas om
- Anslutning vatten/avlopp byts
- Svagströmsanläggningen lagas

Axet 2

- OVK
- Balkongräcken tvättas
- 2 torkskåp byts
- Ventilation tvättstuga fixas
- Stänga VVC-stammar
-

Grindhage 9

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

Rågen 3

- OVK
- Putsläpp sockel fixas
- Tvättstugan renoveras
- Grindar installera si hobbylokalen

Rågen 2

- OVK
- Källarfönster kittas och målas

OVK-besiktning

OVK-besiktning gjordes 2015. Nästa besiktning sker 2020. Till dess behöver en del lägenhetsinnehavare åtgärda vissa anmärkningar, t.ex. måste kolfilterfläktar bytas till evakueringsfläktar.

Energideklaration

Vår energideklaration, som gjordes 2014, finns på Boverket med ID 616332. Den visar att vi ligger bra till (146 kWh/m²) när det gäller energihanteringen.

Värmeanläggningen

Föreningen är ansluten till Stockholm Exergis (f.d. Fortum Värme) fjärrvärmenät. Vår värmecentral servas av Schneider Electric genom ett avtal som kostar 39 967 kr/år.

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.

Under året ändrades cirkulationen på Eriksdalsgatan så att vattnet fick en högre temperatur. Nya mätningar visade dock att legionellaproblemet kvarstår varför ytterligare åtgärder behöver vidtas. Tills ytterligare åtgärder vidtagits renas vattnet vilket gör att vattnet är fritt från legionella.

Bredband

Samtliga lägenheter är gruppanslutna till Bahnhofs bredbandsnät. För gruppanslutningen betalar Axet 331 852 kr per år vilket motsvarar 68,62 kr per lägenhet och månad inkl moms. Avtalet gäller till den 13 september 2020. 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.

Bredband kan även, för den som vill betala, erhållas via telefonnätet eller kabel-TV (Comhem). I källaren finns även ett superbredbandsnät draget

som vi kan utnyttja den dagen det blir kommersiellt lönsamt att dra fiber till varje lägenhet. Idag är det fiber till källaren och 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 272 276 kr. I priset ingår en märklig avgift till Copy Sweden om 6 874 kr inkl moms per år som vi betalar i kompensation för att man kan, men inte får, piratkopiera.

I årsavgiften ingår Comhems analoga basutbud. Den som vill kan betala för få digital TV och extrakanaler. För mer information om utbud och tillval med mera, se www.comhem.se

Comhems utbud innebär följande kanaler:

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

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

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 tvätttid 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. Under året slutfördes arbetet med att införa möjligheten att även kunna boka grovtvätt-maskinerna via nätet.

Uthyrda lokaler

Axet hyr ut 30 lokaler. Vid årets slut var samtliga lokaler utom två som används till Axets egna behov, uthyrda. Totalt inklusive bränsle-, index- och skattetillägg gav lokalerna en intäkt på 1 250 045 kr. Denna summa minskade med 20 172 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 förhandlades om och höjdes till 13 500 kr per år. Det nya arrendet löper till 1 april 2027.

Andrahandsuthyrning

Tillstånd beviljas högst i ett år i taget.

Styrelsen behandlade 31 ansökningar om att få hyra ut lägenheten. 28

godkändes och 3 avslogs då styrelsen inte ansåg att de skäl som angavs för uthyrningen var tillräckliga.

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

Från den 1 oktober 2018 tar Axet ut en avgift om 300 kr per månad vid andrahandsuthyrning. Under året inbringade avgiften 21 104 kr.

Om Axet

Föreningens informationsskrift "Om Axet" kom ut vid 4 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 som berörde fem lägenheter. Orsaken var en koppling som gick sönder, ett avlopp som gick isär och en ledning som hantverkare råkade ha av under renovering.

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:

- 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 isolerad och 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 radiatorn 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 i god tid.
- 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 ombyggaden 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 spolats.

Avtal med Securitas

Axet har larm kopplade till Securitas enligt ett avtal som förlängdes under året. Avtalet kostar 35 084 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 46 tillfällen. Hyran är 100 kr/dygn och depositionsavgiften är 1 500 kr.

Övernattningsrum

Föreningens två övernattningsrum var sammanlagt bokade under 323 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 per år i städavgift. Därefter är bastun avgiftsfri.

Under året beslutades om en uppträffning av lokalen.

Cykelförvaring

Under året delades 22 nya cykelrumsnycklar ut. Depositionsavgiften för nyckeln är 100 kr. Efterfrågan på cykelrumsplats var stor. I cykelställen på gårdarna fanns det lediga platser. Tyvärr stals det en hel del cyklar därifrån.

Gårdarna

På gårdarna finns totalt 24 odlingsrutor som fördelades under våren av Helena Rosén. Enligt stämmobeslut inspekterades odlingarnas skötselnivå i juni. Samtliga odlare fick godkänt.

Det kom in flera klagomål angående fimpas som slängs utanför portar och nedanför balkonger.

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 (den piper när det är dags) och skaffa en ny om den är trasig. Det är särskilt viktigt att komma ihåg att montera tillbaka brandvarnare efter att lägenheten renoverats.

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 fastighetsskötaren och klistras på brevinkastet.

Bokbytarhylla

Det finns en bokbytarhylla i tvättstugan på Timotejgatan 5.

Sopor

Glasflaskor, platsförpackningar, tidningar m.m. slängs i de gröna återvinningsbehållarna på Eriksdalsgatan.

Den som kvitterat ut en nyckelbricka har tillträde till grovsoprummet. Lägg rätt sak på rätt plats och se till att obehöriga ”sakletare” inte släpps in.

Skyddstoppet som sophämtarnas skyddsombud lagt mot att bära sopor fortsatte att gälla. Vi anlidade därför ett annat företag som samlade ihop soporna åt sophämtarna. För att slippa ha soporna utomhus samlades och förvarades soporna i grovsoprummet tills sophämtarna kom och hämtade.

Under året byggdes soprummet mot Vickergatan om så att matavfall kan slängas där. Matavfall slängs i en särskild lucka som öppnas med blipp-lås.

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 myndigheter 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 flesta ansökningarna.

EKONOMISK BERÄTTELSE

Ekonomiförvaltning

Den löpande ekonomiförvaltning sköts enligt särskilt avtal av HSB Stockholm.

Allmänt

Resultatet för året är ett överskott på ca 1,2 milj kr. Det är en förbättring med 3,9 milj kr jämfört med förra årets förlust.

Skillnaden mellan åren beror främst på att planerat underhåll minskade med 3,8 milj kr och att räntekostnaden minskade med 0,3 milj kr. Orsaken till det minskade underhållet är att under 2017/18 renoverades Vickergatans tak. Kostnaden för reparationer steg med 0,2 milj kr medan kostnaden för fjärrvärme och personal sjönk med samma belopp. Kostnaden för el steg med 0,1 milj kr.

Oförändrad årsavgift

Årsavgiften, som inte höjts sedan den 1 oktober 2004, var oförändrad. Ingen höjning har heller planerats för räkenskapsåret 1 sep 2019 – 30 aug 2020.

Avskrivningar

Axet har tillsvidare valt att tillämpa avskrivningsregel K2.

Fastighetslånen

Under året löstes ett lån om 2 milj som togs för att finansiera renoveringen av Vickergatans tak och två lån på vardera 14 milj har lagts om. Vid årets slut var kreditskulden till Nordea 52 milj kr. Därutöver har Axet två räntefria lån på totalt 159 000. Den genomsnittliga räntan var vid årets slut 0,76 % och den genomsnittliga löptiden 1,1 år.

Bostadsrätternas yta är totalt 16 321 kvm. Det betyder att belåningsgraden är 3 196 kr per kvm bostadsrättsyta. Under 5 000 kr/kvm räknas som låg skuld.

Följande tabell visar hur kreditskulden fördelades vid räkenskapsårets slut:

10,0 milj kr	0,80 %	Nov 19
14,0 milj kr	1,00 %	Sep 20
14,0 milj kr	0,68 %	Nov 20
14,0 milj kr	1,00 %	Nov 21

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. Vid andrahandsuthyrning tar Axet ut en administrativ avgift på 300 kr per månad.

Plusgirokonto

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

Garantibelopp

Gentemot Fastigo har föreningen ett garantibelopp om 13 331 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.

Under våren bands elpriset till Fortum på tre år till priset 45 öre/kWh.

Eltillägen gav en intäkt om 960 065 kr. Då Axet tar 1,5 kr per kWh innebar det en genomsnittlig förbrukning per lägenhet om 88 kWh, eller 132 kr, per månad.

Fastighetsförsäkringen

P.g.a. av att vi drabbats av många skador som vårt försäkringsbolag

Protector ersatt höjdes premien med 8 % till 332 649 kr per år.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

	2019/18	2018/17
Nettoomsättning, tkr	13 822	13 763
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 182	- 2 741
Soliditet	38 %	36 %
Årsavg* kr/kvm	701	701

* Årsavgift utan debiterade eltillägg

RESULTATDISPOSITION

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	13 568 476
Årets resultat	1 181 684
Uttag ur yttre fond, stämma 2017/2018	2 741 468
Reservering till yttre fond, styrelsebeslut 2018/2019	-1 181 684
Uttag ur yttre fond, styrelsebeslut 2018/2019	1 015 454
Summa till stämmans förfogande	17 325 398

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanseras i ny räkning 17 325 398

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser		Yttre underhållsfonden	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl. avg			
Belopp vid årets ingång	590 000	194 100	18 075 698	16 309 944	-2 741 468
Resultatdisposition			-2 575 238	-166 230	2 741 468
Årets resultat					1 181 684
Belopp vid årets slut	590 000	194 100	15 500 460	16 143 714	1 181 684

Nyckeltal

För att underlätta jämförelser avseende vår ekonomiska ställning väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	700	701	699	699	699
Totala intäkter kr/kvm	752	749	744	747	738
Sparande underh, kr/kvm	203	198	241	257	213
Belåning, kr/kvm	2 839	2 948	2 839	3 057	3 151
Räntekänslighet	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
Drift o underhåll, kr/kvm	406	382	370	339	345
Energikostnader, kr/kvm	174	172	169	156	161

Årsavgift, kr/kvm

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea.

Totala intäkter, kr/kvm

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea.

Sparande underh, kr/kvm

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år. Överskottet kan sparas till framtida underhåll och investeringar. Nyckeltalet kan användas för att se hur mycket av de totala intäkterna, kr/kvm som blir över.

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 del av skulden en enskild bostadsrätt har kan man utgå från 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, kr/kvm

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

Energikostnader, kr/kvm

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 821 899	13 762 993
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 474 445	-11 867 064
Övriga externa kostnader	Not 3	-445 877	-465 658
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 669 236	-1 844 007
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 531 163</u>	<u>-1 531 163</u>
Summa rörelsekostnader		-12 120 721	-15 707 891
Rörelseresultat		1 701 178	-1 944 898
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 949	3 251
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-522 443</u>	<u>-799 822</u>
Summa finansiella poster		-519 494	-796 571
Årets resultat		1 181 684	-2 741 468

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm****Balansräkning****2019-08-31****2018-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 83 432 381 84 946 854

Inventarier och maskiner

Not 8 16 689 33 379

83 449 070 84 980 233*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

83 449 570 84 980 733**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

19 142 8 042

Övriga fordringar

Not 10 4 909 567 3 851 762

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 226 707 227 666

5 155 416 4 087 470

Kassa och bank

Not 12 353 475 294 829

Summa omsättningstillgångar

5 508 891 4 382 300**Summa tillgångar**

88 958 461 89 363 033

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	784 100	784 100
Yttre underhållsfond	15 500 459	18 075 698
	<u>16 284 559</u>	<u>18 859 798</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	16 143 714	16 309 944
Årets resultat	1 181 684	-2 741 468
	<u>17 325 398</u>	<u>13 568 475</u>
Summa eget kapital	<u>33 609 957</u>	<u>32 428 273</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 52 159 000	54 159 000
	<u>52 159 000</u>	<u>54 159 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	472 610	182 232
Skatteskulder	96 761	42 102
Övriga skulder	Not 14 550 984	538 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 2 069 149	2 013 324
	<u>3 189 504</u>	<u>2 775 760</u>
Summa skulder	<u>55 348 504</u>	<u>56 934 760</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>88 958 461</u>	<u>89 363 033</u>

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 181 684	-2 741 468
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 531 163	1 531 163
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 712 847</u>	<u>-1 210 305</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-193 475	-38 080
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	413 744	-1 186 430
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 933 116</u>	<u>-2 434 815</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 000 000	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
Årets kassaflöde	933 116	-434 815
Likvida medel vid årets början	4 031 819	4 466 634
Likvida medel vid årets slut	4 964 936	4 031 819

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



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.

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 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 1 377 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 22 % 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.

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Noter	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	11 430 604	11 445 574
Årsavgifter el	960 065	956 147
Hyror	1 306 669	1 286 173
Övriga intäkter	194 269	156 776
Bruttoomsättning	<u>13 891 607</u>	<u>13 844 670</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-53 172	-65 140
Avsatt till inre fond	-16 536	-16 536
	13 821 899	13 762 993
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	34 253	0
Reparationer	610 810	421 792
El	1 520 616	1 408 605
Uppvärmning	2 197 406	2 273 748
Vatten	438 977	433 977
Sophämtning	592 223	552 302
Fastighetsförsäkring	332 649	307 830
Kabel-TV och bredband	647 486	572 334
Fastighetskatt och fastighetsavgift	818 790	779 334
Förvaltningsarvoden	265 781	263 119
Planerat underhåll	1 015 454	4 854 023
	<u>8 474 445</u>	<u>11 867 064</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	39 436	31 742
Hyror och arrenden	365	4 288
Förbrukningsinventarier och varuinköp	224 814	204 027
Administrationskostnader	89 988	139 739
Extern revision	32 063	28 963
Medlemsavgifter	59 211	56 899
	<u>445 877</u>	<u>465 658</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	106 000	106 000
Revisionsarvode	5 950	5 950
Övriga arvoden	8 200	8 200
Löner och övriga ersättningar	923 094	1 127 908
Sociala avgifter	369 702	335 522
Uttagsbeskattning	151 547	160 516
Pensionskostnader och förpliktelser	93 605	92 887
Övriga personalkostnader	11 139	7 023
	<u>1 669 236</u>	<u>1 844 007</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 428	945
Ränteintäkter HSB placeringskonto	80	80
Övriga ränteintäkter	1 441	2 225
	<u>2 949</u>	<u>3 251</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	518 615	796 933
Övriga räntekostnader	3 828	2 889
	<u>522 443</u>	<u>799 822</u>

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 7		
Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	106 212 139	106 212 139
Ingående anskaffningsvärde mark	136 350	136 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 348 489	106 348 489
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 401 635	-19 887 162
Årets avskrivningar	-1 514 473	-1 514 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 916 108	-21 401 635
Utgående redovisat värde	83 432 381	84 946 854
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	228 000 000	195 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	354 000 000	252 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	20 800 000	16 000 000
Summa taxeringsvärde	608 400 000	469 000 000
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	-301 301	-284 611
Årets avskrivningar	-16 690	-16 690
Utgående ackumulerade avskrivningar	-317 991	-301 301
Bokfört värde	16 689	33 379
Not 9		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10		
Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	297 069	113 734
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 531 248	3 656 858
Placeringskonto HSB Stockholm	80 212	80 132
Övriga fordringar	1 038	1 038
	4 909 567	3 851 762

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Noter		2019-08-31	2018-08-31																																																
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																																		
	Förutbetalda kostnader	225 738	226 953																																																
	Upplupna intäkter	969	713																																																
		226 707	227 666																																																
	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	98 819	100 019																																																
	Nordea plusgiro	251 656	191 810																																																
		353 475	294 829																																																
Not 13	Skulder till kreditinstitut																																																		
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788750451</td><td>0,80%</td><td>2019-11-13</td><td>10 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788790852</td><td>1,00%</td><td>2020-09-29</td><td>14 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788867499</td><td>0,25%</td><td>2020-11-23</td><td>14 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788867502</td><td>1,00%</td><td>2021-11-17</td><td>14 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Stockholms Fastighetsn 552526</td><td></td><td>0,00%</td><td></td><td>75 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Stockholms Fastighetsn 552622</td><td></td><td>0,00%</td><td></td><td>84 000</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>52 159 000</td><td>0</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea Hypotek	39788750451	0,80%	2019-11-13	10 000 000	0	Nordea Hypotek	39788790852	1,00%	2020-09-29	14 000 000	0	Nordea Hypotek	39788867499	0,25%	2020-11-23	14 000 000	0	Nordea Hypotek	39788867502	1,00%	2021-11-17	14 000 000	0	Stockholms Fastighetsn 552526		0,00%		75 000	0	Stockholms Fastighetsn 552622		0,00%		84 000	0					52 159 000	0		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																														
Nordea Hypotek	39788750451	0,80%	2019-11-13	10 000 000	0																																														
Nordea Hypotek	39788790852	1,00%	2020-09-29	14 000 000	0																																														
Nordea Hypotek	39788867499	0,25%	2020-11-23	14 000 000	0																																														
Nordea Hypotek	39788867502	1,00%	2021-11-17	14 000 000	0																																														
Stockholms Fastighetsn 552526		0,00%		75 000	0																																														
Stockholms Fastighetsn 552622		0,00%		84 000	0																																														
				52 159 000	0																																														
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		52 159 000																																																
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		52 159 000																																																
	Ställda säkerheter																																																		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	90 573 310	90 573 310																																																
Not 14	Övriga skulder																																																		
	Inre fond	519 837	512 217																																																
	Källskatt	23 374	24 762																																																
	Övriga kortfristiga skulder	7 773	1 123																																																
		550 984	538 102																																																
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																																		
	Upplupna räntekostnader	30 742	99 731																																																
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 097 253	1 099 842																																																
	Övriga upplupna kostnader	941 154	813 751																																																
		2 069 149	2 013 324																																																
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.																																																		
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut																																																		
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut																																																		




HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm

Noter

2019-08-31 2018-08-31

Stockholm, den 2019-11-22



Anders Nyström



Catharina Hillerström Vagli


Helena Rosén



Inge Björkander


Jan Fredriksson


Marie-Louise Wallin


Rasmus Bjälkeson

Vår revisionsberättelse har 2019-12-05 lämnats beträffande denna årsredovisning


Marit Björnlund
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 2018-09-01–2019-08-31.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

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 2018-09-01--2019-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelser 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 5/12- 2019

Marit Björnlund
Marit Björnlund

Av föreningen vald revisor

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

Rutiner vid överlåtelser i HSB:s Brf Axet

Information till mäklare, köpare och säljare

Information om lägenheten

- Mäklarbild beställs hos HSB Stockholm Servicecenter, 010-442 10 00
- Information om pantsättning ges av vicevärden, enklast via mail till info@brfaxet.se. Information om Axet ges på www.brfaxet.se eller av vicevärden, 0733-200 204
- Ritningar och frågor om ombyggnader m.m. ges av fastighetsskötaren 08-641 79 53.

Rutin vid överlåtelser

- 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 s amäger 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.
 - Betala 200 kr för namnskyld på 400096-4 (uppge Axets läg.nr) om lägenheten ligger i Axet 2 eller Rågen 2
 - Ansöka om tillstånd om lägenheten ska renoveras/byggas om.

Samköp av el

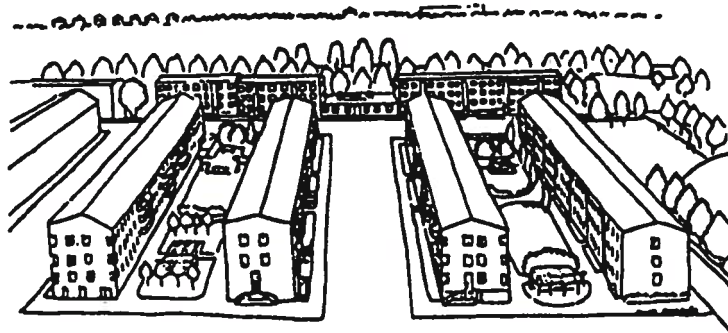
Brf. Axet samköper all el, därför behövs inget eget elabonnemang. Kostnaden för elen som förbrukas debiteras som tillägg på hyresavin med fyra månaders eftersläpning. Vid överlåtelser görs ingen avläsning av elen. Det betyder att köparen får betala säljarens elförbrukning under fyra månader om köpare och säljare inte kommer överens om annat.

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 bahnofs tjänsteutbud 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.



HSB:s Brf.Axet i Stockholm

Timotejgatan 3
118 59 Stockholm

www.brfaxet.se

Telefon: 08 – 641 79 53

Epost: 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