



Årsredovisning 2021/2022

HSB:s
Bostadsrättsförening
Axet
i Stockholm

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

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 2022 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Mia Wallin	ordf.
Anders Nyström	v. ordf.
Inge Björkander	
Helena Rosén	
Rasmus Bjälkeson	
Jan Fredriksson	
Katarina Holmgren	HSB

Suppleanter

Lars Dahl	
Karin Jordås	
Mats Berggren	sekr.

Revisor

Föreningens revisor har under året varit Märith 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.

Arvoden

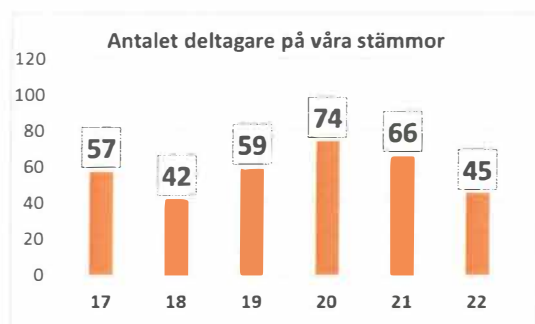
Arvodena fastställdes av stämman till följande:

- Styrelsen (inkl suppleanter 9 pers) får fördela 3 prisbasbelopp för arvoden För 2022 innebär det 144 900 kr till arvoden .
- Revisorn får 10 % av prisbasbelopp, för 2022 är summan 4 830 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. *07*

Möten

Ordinarie föreningsstämman hölls den 22 februari 2022 i Engelska Gymnasiets aula. Protokoll från stämman finns på brfaxet.se.

Deltagandet på de senaste sex ordinarie stämmorna visas i diagrammet.



I snitt har 14 % av lägenheterna varit företrädna på stämmorna under de senaste sex åren.

Styrelsen hade 10 protokollförda möten.

Motioner och beslut på stämman i februari 2022

11 motioner hade lämnats in till stämman. Därutöver tog styrelsen upp tre frågor.

1 Förslag gamla vävstugan

Förslaget var att göra den till en keramikstudio. Stämman avtog motionen. *Efter stämman har styrelsen iordningsställt lokalen till ett allaktivetsrum.*

2 Undersök fasadrenovering

Förslaget avsåg utredning för att renovera fasaderna. Styrelsen hänvisade till underhållsplanen. Därmed ansågs motionen besvarad.

3 Bokning av tvättstugor

Förslaget var att avhjälpa felen. Styrelsen hade redan påbörjat ett sådant arbete. Därmed ansågs motionen besvarad.

4 Laddare till elbilar

Förslaget var att installera laddare. Motionen avslogs då det inte finns tillräckligt med plat på gårdarna. Styrelsen ska arbeta med frågan gentemot kommunen.

5 Installera snabbbladdare

Motsvarande förslag som ovan. Motionen avslogs.

6 Dränera väggar i källare

Förslaget avsåg att vidta åtgärder mot mögel. Motionen bifölls, ventilationen hade redan förbättrats och ytterligare åtgärder vidtas vid behov.

7 ta bort papperskorgar

Förslaget var att ta bort papperskorgarna på gårdarna. Motionen avslogs.

8 Ta bort sopsäckarna

Förslaget avsåg att ta bort de stora sopsäckarna i tvättstugorna. Motionen avslogs.

9 Byta av förrådsdörrar

Förslaget var att installera lås som uppfyller försäkringsbolagens säkerhetskrav. Motionen avslogs.

10 Tvättstuga = svinstia

Förslaget var att se till att det blir bättre ordning i tvättstugorna. Motionen avslogs då den innehöll förslag till hyreshöjning. *Efter stämman har styrelsen anlitat en städfirma som storstädat tvättstugorna.*

07

11 Bokningssystemet ett otyg

Förslaget gällde att bokningarna sköts sämre sedan de blivit digitala och anonyma. Motionen avslogs. Strelsen ska se över reglerna. *Efter stämman har anslagen förtydligats.*

12 Solceller på taken

På uppdrag av tidigare stämma återkom styrelsen med ett förslag till installation av solceller. Stämman gav styrelsen mandat att bestämma när och hur solceller ska installeras. *Efter stämman ansökte styrelsen om bygglov och efter en lång process, där antal solceller nästan halverades av kommunen, har bygglov erhållits.*

13 Fönstermarkiser

På uppdrag av tidigare stämma återkom styrelsen med ett förslag hur fönstermarkiser kan installeras. Stämman beslöt att fönstermarkiser får installeras efter godkännande av styrelsen gällande fästen och färgsättning.

14 Avfallshantering

Mot bakgrund av skyddstoppet mot att bära soporna och att kommunen bestämt att det ska vara möjligt från den 1 januari 2023 att sortera ut matavfallet, föreslog styrelsen att kärlskåp byggs på Axet- och Rågengården mot Eriksdalsgatan. Efter diskussion återtog styrelsen förslaget. Frågan tas upp på nästa stämma .

Anställda

Lennart Johansson är anställd som fastighetsskötare. Helena Johansson är anställd som lokalvårdare och trädgårdsskötare.

Birgitta Sjulgård är anställd för att städa Vickergatans portar.

Ägarstruktur

Brf. Axet består av 404 bostadsrätter och 519 medlemmar vid slutet av verksamhetsåret. Under året överläts 35 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 1 816 kvm. *02*

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Underhåll 2021-2022

Under året genomfördes planerat underhåll med 846 933 kr. Budgeterat underhåll var 2 750 000 kr. Skillnaden på drygt 2 milj kr berodde på att den planerade renoeringen av vickergatans portar kom i gång sent, att kärlskåp inte byggdes på gårdarna, att gårdsupprustningen tog en paus och att åtgärder för att separera VVCn inte vidtogs.

Det planerade underhållet som utfördes bestod mestadels av:

- Plåtarbeten, trasiga stuprör m.m. 104 650 kr
- Golv i Vickergatans portar 461 450 kr
- Målning av Vickergatans portar 230 895 kr
- Rensning av tvättstugornas ventilationskanaler 24 969 kr.

Utöver det planerade underhållet utfördes löpande underhåll för 1 287 185 kr. De största kostnaderna avsåg kostnader för vattenskador 716 998 kr, vattenrening p.g.a. legionella 165 625 kr och lagning av lås- och bokningssystem med 144 980 kr.

Planerat underhåll 2022-2023

Det planerade underhållet för perioden 1 sep 22 - 31 aug 23 budgeterades till 7 milj kr. Underhållsplanen innehåller följande planerade underhåll för verksamhetsåret 2022-2023:

Alla hus

- Gårdarna rustas upp
- Nya utemöbler köps

- Sophanteringen löses med nya kärlskåp på gårdarna
- Solceller installeras

Axet 3

- Vattenkran installeras på gaveln
- Trapphus renoeras
- Vickergatans VVC separeras

Grindhage 9

- Dräneringen fixas
- Trapphusets balkonger åtgärdas
- Grundvattenpump förbättras

OVK-besiktning

Nästa OVK-besiktning ska ske 2026.

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 fjärrvärmenät. Vår värme-central servas av Schneider Electric.

Problem med legionella

Vi har problem med varmvatten-cirkulationen. Någonstans står vattnet stilla vilket gör att legionellabakterier kan växa till.

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 Bahnhofsbredbandsnät. Vi betalar 241 300 kr per år för gruppanslutningen vilket motsvarar knappt 50 kr per lägenhet och månad inkl moms. I det ingår bredband med en *07*

hastighet upp till 1000 Mbps både upp och ner och fri IP-telefoni. En manual till bredbandet finns på brfaxet.se.

I källaren finns även ett superbredbandsnät som vi kan utnyttja den dagen det blir lönsamt att dra fiber hela vägen till varje lägenhet i stället för kopparkabel från källaren. Avtalet med Stokab om nyttjanderätt till superbredbandsnätet gäller till 2035-07-06.

Kabel-TV

Axet har avtal med Tele 2 (f d Comhem) om leverans av kabel-TV. Årsavgiften är 140 496 kr. I priset ingår en märklig avgift till Copy Sweden om 7 295 kr inkl moms per år som vi betalar i kompensation för att man kan, men inte får, piratkopiera.

För mer info om kabel-TV, se tele2.se

Tvättstugor

Axets tvättstugor finns på:

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

Tvättstugorna är öppna vardagar 07.00-22.00, lördagar 10.00-22.00 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 inte går att boka.

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

Under året storstädades tvättstugorna.

Uthyrda lokaler

Axet hyr ut 29 lokaler. Vid årets slut var samtliga lokaler uthyrda. Totalt inklusive bränsle-, index- och skattetillägg gav lokalerna en intäkt på 1 333 331 kr. Denna summa minskade med 41 653 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 ett år i taget.

Styrelsen behandlade 32 ansökningar om att få hyra ut lägenheten. 29 godkändes och 3 avslogs då styrelsen inte ansåg att de skäl som angavs för uthyrningen var tillräckliga.

Axet tillåter inte uthyrning via Airbnb eller annan korttidsuthyrning.

Sedan 1 januari 2020 tar Axet en avgift om 10 % av ett prisbasbelopp per år för tillståndet att hyra ut lägenheten i andra hand.

Om Axet

Föreningens informationsskrift "Om Axet" kom ut vid 3 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 följa Axets ordningsregler och inte störa sina grannar.

07

Skador

Under året drabbades vi av tre vattenskador. Vattenskador orsakar stort besvär för de som drabbas och är dyra att reparera.

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 som helst ingrepp i väggarna eller i golvbjälkar.
- I kök och badrum ska redovisning bifogas som visar hur el-, vatten- och ventilation ska lösas.
- 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 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 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 avloppsledningarna spolras rena.

Avtal med Securitas

Axet har larm kopplade till Securitas enligt ett avtal som kostar 40 900 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.

07

Tejan och övernattningsrum

Tejan är vår samlingslokal i källaren Timotejgatan 3 och övernattningsrummen är två rum med gemensamt pentry och dusch.

Under året infördes elektroniskt bokningssystem som möjliggjorde bokning och betalning via länk på brfaxet.se. Kod till låsen erhålles vid tiden för bokningen via sms.

Möjligheten att boka digitalt förutsätter anmälan till vicevärden som registerar användarna. Vicevärden kan mailas på info@brfaxet.se.

Hyran för Tejan är 150 kr/dygn. Hyran för övernattningsrummen är 150 kr per rum och dygn.

Bastu

För att få tillträde till bastun behöver man kvittera ut en nyckelbricka hos fastighetsköparen och betala 100 kr per år i städavgift. Därefter är bastun avgiftsfri.

Under året storstädades bastun.

Cykelförvaring

Depositionsavgiften för nyckeln är 100 kr. Efterfrågan på cykelrumsplats var stor. I cykelställen på gårdarna fanns det lediga platser. Många cyklar som inte parkerades i cykelställen på gårdarna orsakade mycket merarbete då de var i vägen och förhindrade gräsklippning m.m.

Gårdarna

Under året fortsatte planen att rusta upp gårdarna även om inga nya växter planterades. Arbetet handlade mest om att rensa ogräs och att anlita arborist för att beskära träd.

Den som vill är välkommen att anmäla sig till trädgårdgruppen, maila info@brfaxet.se.

På gårdarna finns 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 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 fastighetsköparen 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

07

från källarna. Vi anlidade därför ett annat företag - vars skyddsombud inte klagat - som samlade ihop soporna åt sophämtarna.

I ett nedkast på Axetsgården kan matavfall slängas. Luckan öppnas med trapphus-blippen. Glasflaskor, platsförpackningar och tidningar slängs i de gröna återvinnings-behållarna på Eriksdalsgatan. Grovsopor kan slängas i grovsoprummen efter att särskild nyckel kvitterats ut hos fastighetsskötaren.

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 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 knappt 0,3 milj kr. Det är en försämring med ca 0,2 milj kr jämfört med förra året.

Oförändrad årsavgift

Årsavgiften, som inte höjts sedan den 1 oktober 2004, var oförändrad. Ingen höjning har heller planerats för räkenskapsåret 1 sep 2022 – 30 aug 2023.

Avskrivningar

Axet har tillsvidare valt att tillämpa avskrivningsregel K2.

Fastighetslånen

Under året lades ett lån på 14 milj kr om. Räntan minskade från 1,0 % till 0,5 % samtidigt som en extra amortering gjordes med 3 milj kr. Vid årets slut var kreditskulden till Nordea 45 milj kr. Den genomsnittliga räntan var 0,65 % och den genomsnittliga löptiden 0,9 år. Därutöver har Axet två räntefria lån på totalt 159 000.

Bostadsrätternas yta är totalt 16 321 kvm. Det betyder att belåningsgraden är 2 757 kr per kvm bostadsrättsyta. Under 5 000 kr/kvm räknas som låg skuld.

Följande tabell visar hur kreditskulden fördelades vid räkenskapsårets slut:

11,0 milj kr	0,50 %	Nov 22
8,0 milj kr	0,95 %	Okt 23
14,0 milj kr	0,65 %	Sep 23
12,0 milj kr	0,60 %	Nov 23

07

Axets särskilda avgifter

Enligt stadgarna får Axet ta ut en överlåtelseavgift vid försäljning om 3,5 % av ett prisbasbelopp (pbb). Under året tog Axet ut en överlåtelseavgift på 1000 kr. Avgiften betalas av säljaren till Axets plusgirokonto 40 00 96-4 eller swish 123 518 2068.

Enligt stadgarna får Axet ta ut en pantsättningsavgift om 1,5 % av ett ppb. Avgiften läggs som tillägg på hyresavin då lägenheten pantsätts. pantsättningarna sköts av HSB för att få med uppgifterna i det digitala systemet med mäklarbilder. Axet betalar därför motsvarande avgift till HSB Stockholm.

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

Plusgirokonto och Swish

Brf. Axet har ett plusgirokonto 40 00 96-4 och swish 123 518 2068 där bl.a. överlåtelseavgifter och ersättning för namnskyt betalas in.

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

Axet samköper elen och varje lägenhet betalar sin egen förbrukning genom ett eltillägg på hyresavin som motsvarar 1,50 kr per kWh. Axet måste lägga moms på eltillägget.

Axet betalade 52 öre/kWh för själva elen enligt ett avtal med Fortum. Utöver Fortums avgift tillkommer nätavgifter och olika skatter. Det gör att slutpriset som Axet betalar ligger nära 1,50 kr per kWh. Axet måste lägga moms på elkostnaden som läggs på hyresavierna.

Eltillägen gav en intäkt om 794 536 kr. Det innebar en genomsnittlig förbrukning per lägenhet om 109 kWh/månad eller 205 kr/månad inkl moms.

Fastighetsförsäkringen

P.g.a. av att vi drabbats av många vattenskador höjdes premien med 25 % till 506 408 kr per år.

Medlemsinformation

En bostadsrätt kan ägas av fler än en person. Varje ägare är medlem. Vid räkenskapsårets slut hade Axet 519 medlemmar. 07

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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	144	178	207	203	198
Skuldsättning, kr/kvm	2 456	2 620	2 728	2 837	2 946
Räntekänslighet, %	4%	4%	4%	5%	5%
Energikostnad, kr/kvm	189	178	165	174	172
Driftskostnad, kr/kvm*	543	503	473	469	455
Årsavgift, kr/kvm	700	700	700	700	701
Totala intäkter, kr/kvm*	704	702	706	700	697

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	13 741	13 720	13 758	13 822	13 763
Resultat efter finansiella poster i tkr	282	535	1 487	1 182	-2 741
Soliditet %	42%	41%	40%	38%	36%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

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 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.

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

07

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		13 740 687
Rörelsekostnader	-	13 147 956
Finansiella poster	-	311 197
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		281 534
Planerat underhåll	+	846 933
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 520 591
Årets sparande		2 649 058
Årets sparande per kvm total yta		144

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	590 000	194 100	20 178 327	14 134 151	534 686
Reservering till fond 2021			3 298 000	-3 298 000	
Janspråktagande av fond 2021			-846 933	846 933	
Balanserad i ny räkning				534 686	-534 686
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					281 534
Belopp vid årets slut	590 000	194 100	22 629 394	12 217 769	281 534

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	14 668 836
Årets resultat	281 534
Reservering till underhållsfond	-3 298 000
Janspråktagande av underhållsfond	846 933
Summa till stämmans förfogande	12 499 304

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	12 499 304
-------------------------	-------------------

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

02

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Resultaträkning		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 740 687	13 720 251
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 478 235	-9 172 898
Övriga externa kostnader	Not 3	-410 854	-400 538
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 738 276	-1 707 288
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 520 591	-1 520 591
Summa rörelsekostnader		<u>-13 147 956</u>	<u>-12 801 315</u>
Rörelseresultat		592 732	918 936
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 471	9 440
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-315 669</u>	<u>-393 690</u>
Summa finansiella poster		<u>-311 197</u>	<u>-384 250</u>
Årets resultat		281 534	534 686

02

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Balansräkning		2022-08-31	2021-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	78 888 962	80 403 435
Inventarier och maskiner	Not 8	18 356	24 474
		<u>78 907 318</u>	<u>80 427 909</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>78 907 818</u>	<u>80 428 409</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		28 477	9 052
Övriga fordringar	Not 10	4 680 491	4 073 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	370 229	253 207
		<u>5 079 198</u>	<u>4 335 674</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 500 000
Kassa och bank	Not 13	539 857	461 114
Summa omsättningstillgångar		<u>5 619 055</u>	<u>6 296 789</u>
Summa tillgångar		<u>84 526 873</u>	<u>86 725 198</u>

07

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Balansräkning	2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	784 100	784 100
Yttre underhållsfond	22 629 394	20 178 327
	<u>23 413 494</u>	<u>20 962 427</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 217 769	14 134 151
Årets resultat	281 534	534 686
	<u>12 499 304</u>	<u>14 668 836</u>
Summa eget kapital	<u>35 912 798</u>	<u>35 631 264</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>34 159 000</u>	<u>48 159 000</u>
	34 159 000	48 159 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 11 000 000	0
Leverantörsskulder	701 340	246 227
Skatteskulder	0	66 271
Övriga skulder	Not 16 821 295	551 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 932 440</u>	<u>2 070 692</u>
	14 455 075	2 934 934
Summa skulder	<u>48 614 075</u>	<u>51 093 934</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>84 526 873</u>	<u>86 725 198</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	281 534	534 686
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 520 591	1 520 591
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 802 125	2 055 277
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-236 516	224 889
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	520 141	-244 134
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 085 750	2 036 032
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-30 592
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-30 592
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 000 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	-914 250	5 440
Likvida medel vid årets början	5 926 033	5 920 593
Likvida medel vid årets slut	5 011 783	5 926 033

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



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.

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.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 519 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 20,6 % 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

**HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm**

Noter	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 430 293	11 426 708
Individuell mätning el	794 536	829 718
Hyror	1 333 331	1 321 530
Övriga intäkter	269 216	256 235
Bruttoomsättning	<u>13 827 376</u>	<u>13 834 191</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-70 153	-97 404
Avsatt till inre fond	-16 536	-16 536
	13 740 687	13 720 251
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	57 200	110 118
Reparationer	1 287 185	673 657
El	1 433 705	1 369 479
Uppvärmning	2 311 062	2 247 509
Vatten	521 388	481 163
Sophämtning	888 224	871 295
Fastighetsförsäkring	506 408	405 017
Kabel-TV och bredband	460 755	561 437
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	759 676	853 316
Förvaltningsarvoden	354 800	317 573
Övriga driftkostnader	50 900	69 803
Planerat underhåll	846 933	1 212 531
	9 478 235	9 172 898
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	51 140	38 520
Förbrukningsinventarier och varuinköp	111 497	172 005
Administrationskostnader	139 015	98 668
Extern revision	32 500	32 000
Konsultkostnader	21 938	0
Medlemsavgifter	54 764	59 344
	410 854	400 538
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	144 900	122 500
Revisionsarvode	5 660	5 660
Övriga arvoden	2 700	0
Löner och övriga ersättningar	1 045 884	1 023 596
Sociala avgifter	227 632	263 935
Uttagsbeskattning	243 493	206 021
Pensionskostnader och förpliktelser	64 094	74 620
Övriga personalkostnader	3 912	10 957
	1 738 276	1 707 288
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter HSB Stockholm	2 405	8 516
Övriga ränteintäkter	2 066	924
	4 471	9 440
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	312 547	390 900
Övriga räntekostnader	3 122	2 790
	315 669	393 690

02



HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm

Noter	2022-08-31	2021-08-31
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	-25 945 054	-24 430 581
Årets avskrivningar	-1 514 473	-1 514 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 459 527	-25 945 054
Utgående redovisat värde	78 888 962	80 403 435
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	304 000 000	228 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 800 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	510 000 000	354 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 800 000	20 800 000
Summa taxeringsvärde	828 600 000	608 400 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	359 154	334 680
Årets investeringar	0	30 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	359 154	365 272
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-334 680	-334 680
Årets avskrivningar	-6 118	-6 118
Utgående ackumulerade avskrivningar	-340 798	-340 798
Bokfört värde	18 356	24 474
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	75 757	108 496
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 391 473	3 884 546
Placeringskonto HSB Stockholm	80 453	80 373
Skattefordringar	91 604	0
Övriga fordringar	41 204	0
	4 680 491	4 073 415
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	369 101	250 881
Upplupna intäkter	1 128	2 326
	370 229	253 207

07



Org Nr: 702000-1041

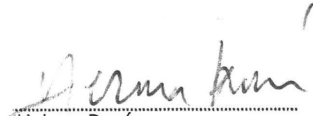
HSB Bostadsrättsförening Axet i Stockholm

Noter

2022-08-31 2021-08-31

Stockholm, den 2022-12-23


Anders Nyström

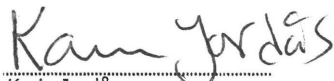

Helena Rosén


Inge Björkander

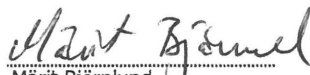

Jan Fredriksson


Rasmus Bjälkeson

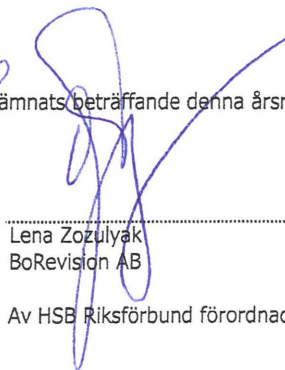

Marie Louise Wallin


Karin Jordås

Vår revisionsberättelse har - 2022-12-30 - lämnats beträffande denna årsredovisning


Märit Björnlund

Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
BoRevision AB

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 2021-09-01--2022-08-31.

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 2022 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 revisionsssed 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.

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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

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 2021-09-01--2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 revisionsssed 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 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 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 30/12 2022

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

.....
Märit Björnlund
Av föreningen vald revisor

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 eller vicevärden 08-641 79 53.

Rutin vid överlåtelse

- Köpare 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 eller swish 123 518 2068 (uppgi alltid ditt namn och lägenhetsnummer i Axet)
 - 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 namnskyld till Axets plusgirokonto 400096-4 eller swish 123 518 2068 (uppgi 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.

Lägenhetsnummer

Uppgi 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.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

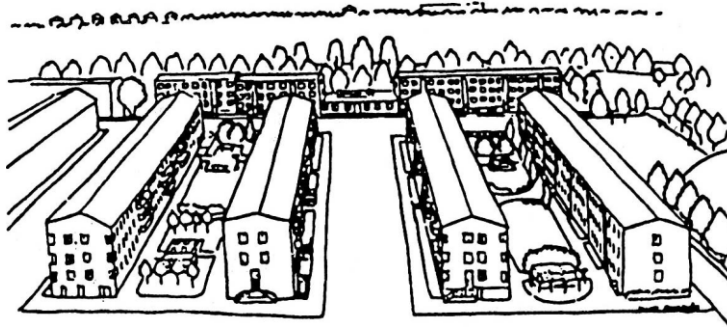
Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



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

Swish: 123 518 2068

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