



**Årsredovisning**

**2023**

**Bostadsrättsföreningen**

**Axet**

**769615–8034**

# Bostadsrättsföreningen Axet

---



Bostadsrättsföreningen Axet är en större förening centralt placerad i Bifrostområdet i Mölndal. Föreningen har en stor och helt nyrenoverad innergård med en påkostad lekplats och flera gemensamma uteplatser samt gott om parkeringsplatser.

Här bor vi nära Änggårdsbergens natur och strövområden, samtidigt som både Mölndals och Göteborgs centrum är nära.

Strategiskt placerad och med bra kommunikationer till Sahlgrenska universitetssjukhuset och Chalmers passar unga och studenter samtidigt som barnfamiljerna uppskattar bilfri närhet till flera olika skolor i området.

Närheten till mataffär och flera busslinjer gör vardagen som boende i föreningen enkel. Brf Axet har lägenhetsstorlekar som passar alla vilket skapat en levande förening som erbjuder berikande möten mellan generationerna.

Årsredovisning 2023, upprättad mars 2024 av Niclas Jonsson, Bättre BRF

[info@battrefbf.se](mailto:info@battrefbf.se) Omslagets bild: Niclas Jonsson

Alla bilder: © Brf Axet



## Styrelsen har ordet

Under 2023 har stort fokus legat på vårt efterlängtade balkongprojekt. Det fick en långsam start men har sedan rullat på hela året, och i skrivande stund har alla balkonger renoverats. Vi tackar alla medlemmar för ert tålamod! Vi hoppas att ni njuter lite extra av de nya balkongerna nu när vårsolen börjar titta fram.

Stort fokus har också legat på det nya ekonomiska läget. Men BRF Axet har en god ekonomi. Vi går framtiden till mötes med en stark grundekonomi, vi har koll på vår fastighet och dess behov. Vi kommer att fortsätta genomföra stora underhåll, bland annat arbetar styrelsen för att stambytet ska kunna genomföras 2028.

Men för 2023 tar styrelsen främst med sig den goda grannsämjan vi har i föreningen. Något som inte minst märks på alla lekande barn på gården, småpratet i tvättstugan, hej: et i miljöhuset och den trevliga gårdsdagen under hösten där vi grillade korv och gick tipspromenad tillsammans.

Tillsammans skapar vi en trivsam förening - och vi är väldigt glada att BRF Axet är vårt gemensamma hem.

Styrelsen 2023 i BRF Axet



## Förvaltningsberättelse för Brf Axet

Brf Axet är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229. I enlighet med föreningens stadgar får styrelsen härmed upprätta följande redogörelse över föreningens förvaltning under år 2023, vilket var föreningens 17:e Verksamhetsår.

### Föreningsstämma

**Ordinarie föreningsstämma** hölls den 29/5 2023 och representerades av 29 medlemmar.

### Ägarförhållanden

Föreningen består av 195 st lägenheter, varav 175 (174 st) är bostadsrätter och 20 st (21 st) är hyresrätter. Under året har 14 st bostadsrätter helt eller delvis överlåtits (24 st) och en hyresrätt har ombildats till bostadsrätt (1 st). Brf Axet hälsar de nya medlemmarna välkomna och hoppas ni ska trivas i er förening!

<b>Antal medlemmar 2023-01-01</b>	246 st
<b>Utträtt ur föreningen</b>	17 st
<b>Inträtt i föreningen</b>	17 st
<b>Antal medlemmar 2023-12-31</b>	246 st

### Styrelse samt suppleanter

Amy Närenborn	Ordförande
Charlotte Stenfelt	Ledamot
Anton Löf	Ledamot
Håkan Höglind	Ledamot
Basel Joumaa	Ledamot
Arazlie Broo	Suppleant
Yissel Garcia	Suppleant
Fredrik Sunesson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Amy Närenborn, Charlotte Stenfelt och Anton Löf, två i förening.

### Revisorer

Extern revisor har varit KPMG, vald av stämman.

### Personal

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Inre fastighetsskötsel, felanmälan och städning har utförts av Bredablick Sverige AB. Ekonomisk och teknisk förvaltning handhas av Bättre BRF AB. Yttre skötsel och snöröjning enligt avtal med We Fix AB.



# Bostadsrättsföreningen Axet

## Information

Informerade medlemmar = engagerade medlemmar.  
Information har getts löpande via anslagstavlor i trapphusen, informationsbladet "Axplocket", hemsidan och föreningens Facebook sida. Dessutom har styrelsen hållit öppet för besök, så kallad expeditionstid, för medlemmar och hyresgäster två kvällar/månad samt bemannat en boendetelefon med telefontid mellan 18–19 tisdagar och torsdagar.

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



## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 380 827	12 523 274	11 203 710	11 140 727
Resultat efter finansiella poster	- 22 199 199	1 580 167	2 645 617	- 28 965 812
Soliditet	52 %	62 %	56 %	50 %
Årsavgift/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt (A)	828 kr	775 kr	761 kr	754 kr
Skuldsättning/m <sup>2</sup> (B)	7 374 kr	5 899 kr	7 226 kr	7 890 kr
Skuldsättning/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt (C)	8 523 kr	6 838 kr	8 425 kr	9 529 kr
Sparande/m <sup>2</sup> (D)	152 kr	349 kr	367 kr	412 kr
Räntekänslighet (E)	10,3	8,8	11	12,7
Energikostnad/m <sup>2</sup> (F)	162 kr	167 kr	161 kr	151 kr
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (G)	78 %	72 %	79 %	76 %

A: är den *genomsnittliga* årsavgiften per m<sup>2</sup> bostadsrättsyta i hela föreningens bestånd. Siffran kommer alltså inte stämma på en enskild lägenhet. Innefattar obligatorisk bredbandsavgift år 2022–2023.

B: Kvadratmeter: all yta BR + HR (Bostadsrätter, hyreslägenheter, lokaler och uthyrda förråd: 13 562 m<sup>2</sup>)

C: Kvadratmeter innefattar endast ytor upplåtna med bostadsrätt

D: Justerat resultat/all yta BR + HR (Bostadsrätter, hyreslägenheter, lokaler och uthyrda förråd).  
Justerat resultat är beräknat: Årets resultat + Avskrivningar + Utrangeringar + utförd underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

E: Räntekänslighet (Räntebärande skulder/intäkter årsavgifter)

F: Energikostnader/m<sup>2</sup> (Föreningens kostnader för el + fjärrvärme + VA/ all yta BR + HR (Bostadsrätter, hyreslägenheter, lokaler och uthyrda förråd). I årsavgifterna ingår värme och VA.

G: Intäkter årsavgifter/samtliga intäkter

## Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Drivbänken 1	
Antal lägenheter:	195	
Totalt BOA + LOA:	13 215 m <sup>2</sup>	
Varav lägenhetsyta:	13 127 m <sup>2</sup>	
Varav lokalyta:	88 m <sup>2</sup>	
Lägenhetsstorlekar:	1 RoK	29 st
	2 RoK	76 st
	3 RoK	63 st
	4 RoK	27 st



## Specifikation av fastigheten

Byggnadsår:	1971	
Ekonomisk plan registrerades:	2007-09-11	
Bostadsrättsförening registrerades:	2006-12-28	
Första stadgar registrerades:	2006-12-28	
Nuvarande stadgar registrerades:	2021-12-07	
Antal Lägenheter:	195	
Lägenhetsytor:	13 127 m <sup>2</sup>	
Medelvärde, lägenhetsyta:	67 m <sup>2</sup>	
Taxeringsvärde fastigheten:	243 635 000 kr	(243 635 000 kr)
Varav byggnad:	146 487 000 kr	(146 487 000 kr)
Varav mark:	97 148 000 kr	(97 148 000 kr)
Bilparkeringsplatser:	219 uthyrningsplatser	
	19 besöksplatser	
	1 handikapplats	
Tomt (Äganderätt):	29 031 m <sup>2</sup>	

## Historik över föreningens verksamhet

1971	Byggnadsår
2007	Fastigheten förvärvas av bostadsrättsföreningen
2011	Utvändigt trä (dörrar m m) ommålas, lägenhetskanalerna sotas Nytt nyckellöst låssystem installeras, OVK påbörjas
2012	OVK avslutas, nya armaturer installeras till parkeringens belysningsstolpar Ny avloppsanslutning och ny pumpgröp hus 8, ommålning tvättstugor
2013	Nytt torkaggregat 2:ans tvättstuga, staketet på lekplatsen byts ut, beskärning av ett 50-tal träd. Fasaden mellan 2D och 4A omfogades och hydroforbrerades Sex st. balkonger renoverades (utvärdering omfattning och metod) Alla armaturer trapphus och entréer utbytt till miljö- och energieffektiv Led
2014	Alla tak lades om och vindarna tilläggsisolerades, nya hänggrännor och stuprör, all sand i sandlådorna byttes ut, gatubelysning uppfördes på de två gångbanor som saknade belysning
2015	Ny undercentral, kontroller all grundläggning och grundvattennivåer, partiellt stambyte inlett (hus 2), ny parkeringsplats anlagd, vägbommar uppsatta vid gångstråk, renovering av ett par cykel- och mopedrum.
2016	Partiellt stambyte klart (stambytt i alla källare och mark, serviser infodrade), Fasad gavel 2 A omfogad och hydroforbrerad, byggnation av fem nya lägenheter i f d lokaler påbörjat, vån -1 i alla trapphus har fått nya golv (klinker), källarna har kompletterats med nya branddörrar, nytt styrelserum källaren 8 B.
2017	Balansering av värmesystemet med QSEC metoden i alla lgh, bytt alla stamventiler värme, byggnation av fem nya lgh avslutat och lgh är upplåtna med bostadsrätt. Nya seriekopplade brandvarnare alla källare. Projektering nytt miljöhus samt ombyggnad av gård.
2018	Miljöhus byggt för hushållssopor och sortering, bytt alla centrala fläktar vind, rensning ventilationskanaler, OVK (ej färdigställd 2018-12-31), projektering och upphandling gårdsprojekt.
2019	OVK färdigställd, gårdsprojektet startat varav dränering och dagvatten färdigställd under 2019. Tegelfasad vid 2A och 2B har renoverats.
2020	Den nya gården klar inkl. en ny stor lekplats, ny byggnad uppförd med tvättstugor och gemensamhetslokal, ny byggnad garageplatser MC/EI-cyklar, nytt lås- och bokningssystem med nya porttelefoner, byggnation av fyra nya lägenheter i f d. tvättstugor påbörjat.
2021	Fyra nya lägenheter färdigställdes och uppläts med bostadsrätt. Befintlig fiber uppgraderades till 1000/1000 och bredbandsabonnemang ingår numera i alla bostadsrätter till en fast månadskostnad.
2022	Balkongprojekt startat, postboxar installerade, säkerhetsdörrar de flesta lägenheterna, trädbeskärning, ommålning alla yttre dörrar.
2023	Balkongerna renoveras, nya altandörrar och fönster mot balkong eller uteplats, cykelrummen målas om, laddplatser för elbil installeras

## Planerade projekt och underhåll

Ca 2024–2025	Trapphusmålning
Ca 2028	Stambyte

## Avgifter och hyror

Vid räkenskapsårets ingång 2023-01-01 höjdes årsavgifterna med 7,0 %. Efter räkenskapsårets slut höjdes avgifterna med 5,0 % och uppgår därefter till 855 kr/m<sup>2</sup> i genomsnitt.

Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes med 3,9 % i genomsnitt den 2023-09-01.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

## Teknisk status

Föreningens underhållsplan sträcker sig mellan åren 2010–2040 och styrelsen utgår från denna när de årligen planerar i närtid kommande underhållsåtgärder. Styrelsen strävar efter att alltid ha en detaljerad plan för de närmast kommande fem åren.

## Förvaltning och leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning:	Bättre BRF AB
Fastighetservice	Bredablick Sverige AB
Yttre skötsel	We Fix AB
Städning	Bredablick Sverige AB
Internetleverantör	Sappa AB
TV	Comhem

## Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtels- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	122 535 696	39 764 688	7 244 690	- 39 044 365	1 580 167
Förändring under året	351 841	980 637			
Vinstdisp. enl. stämma			- 481 320	2 061 487	- 1 580 167
Årets resultat					- 22 199 199
<b>Vid årets slut</b>	<b>122 887 537</b>	<b>40 745 325</b>	<b>6 763 370</b>	<b>- 36 982 878</b>	<b>- 22 199 199</b>



## Året som gått

### Underhåll/projekt:

Balkongprojektet inleddes sent året innan och har sedan pågått under hela år 2023. Ursprunglig plan att renovera och utöka de gamla balkongplattorna fick överges då befintlig armering visade sig vara undermålig. Istället har balkongerna rivits helt och helt nya fick gjutas och byggas upp på plats. De nya balkongerna är två meter djupa jämfört med de gamla som endast var 1,5 meter.

Samtliga ytterväggar mot balkong eller uteplats har också byggts om och fått en tjockare isolering samt ett nytt fönster och en ny fönsterdörr. Beklädnaden har också bytts ut från trä till en underhållsfri Cembritskiva.

De två sista av föreningen cykelrum har renoverats under året så nu har alla målats om, fått ny belysning och ett par av de lite större har även försetts med praktisk hyllförvaring för lite större leksaker, pulkor mm.

28 av föreningens 239 parkeringsplatser har försetts med laddmöjlighet för el- eller hybridbil.

### Ekonomi:

Balkongprojektet gick ca 2 miljoner bättre än budgeterat vilket var tacksamt då nästan samtliga övriga förvaltningskostnader ökade. Störst påverkan har såklart räntekostnaderna men även de landade inom budget. Skuldökningen i och med balkongprojektet blev endast 2 miljoner jämfört med 2021 års siffror – förra årets lägre skuld var som vi skrev i 2022 års årsredovisning endast resultat av en aktiv kapitalhantering för att säkerställa det årets skattemässiga kapitaltillskott.

### Förening:

Föreningen har förutom årsstämma även anordnat en gårdsdag fylld med lekar, spel och grillning vilket lockade många boende och medlemmar ut till vår fina gård. Under året har en hyresrätt ombildats till bostadsrätt.

Styrelsen hade i november för sjätte året i rad en heldagskonferens där de utvilat och fokuserat kan arbeta med underhållsplanering, långsiktiga visioner och utveckling för Brf Axet.



## Förväntad framtida utveckling

### Underhåll/projekt:

Den utlovade möjligheten till att köpa till inglasning av sin balkong blev av olika anledningar försenat men nu har Brf Axet tecknat ett avtal med en leverantör som just nu håller på att ta fram bygghandlingar och bygglov för vår förening. Medlemmarna kommer få ett erbjudande om att teckna sig för detta under 2024.

Ambitionen är att vi skall hinna med en renovering inklusive ommålning av våra trapphus innan fullt fokus kommer ligga på förberedelser inför kommande stambyte vilket är planerat till ca år 2028. Trapphusrenovering kan tidigast ske vintern 2024–2025.

### Ekonomi:

Brf Axet känner liksom alla andra bostadsrättsföreningar av de två senaste årens snabba kostnadsökningar på det mesta kring förvaltning och drift av föreningen. För Brf Axets del har utvecklingen dock inte äventyrat föreningens förmåga att hålla ekonomin i balans, däremot så har det blivit betydligt mindre resurser "över". Och det är de resurserna som vi använt för att kunna renovera upp föreningen till det fina skick den är i idag. Nu är det några år kvar innan vi ska ge oss i kast med nästa riktigt stora projekt vilket givet omständigheterna är riktigt bra.

Förutom medlemmarnas årsavgifter och föreningens hyresintäkter så finns fortfarande 20 stycken hyreslägenheter kvar vilket är en extra försäkring för föreningens medlemmar.

## Upplysning vid förlust

Årets minusresultat är ett resultat av redovisningsreglerna kring utfört underhåll och motsvarar nästan på kronan nedlagda kostnader i balkongprojektet, samtidigt pressar de senaste årens kraftiga ökning av ränte- och driftskostnader föreningens resultat. Beslutade och genomförda avgiftsökningar tillsammans med en förväntad stabilisering på kostnadssidan beräknas ge ett positivt kassaflöde senast år 2025.

## Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 36 982 878
Årets resultat	- 22 199 199
Totalt	- 59 182 077

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 500 000
Disposition ur underhållsfond	- 8 263 370
Balanserat resultat	- 52 418 707
Summa	- 59 182 077



# Bostadsrättsföreningen Axet

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	1	<u>12 380 827</u> 12 380 827	<u>12 523 274</u> 12 523 274
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	2	- 4 931 308	- 4 520 816
Reparationer	3	- 657 630	- 479 571
Planerat underhåll		- 22 176 122	- 1 981 320
Fastighetsskatt		- 316 205	- 302 555
Styrelsearvoden mm	4	- 253 137	- 247 587
Avskrivningar	5	<u>- 2 083 416</u>	<u>- 2 083 416</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-18 036 991	2 908 009
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	6	6 789	9 383
Räntekostnader	7	<u>- 4 168 997</u>	<u>- 1 337 225</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		- 4 162 208	- 1 327 842
<b>Årets resultat</b>		<u>- 22 199 199</u>	<u>1 580 167</u>



# Bostadsrättsföreningen Axet

## Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
--	-----	------------	------------

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	208 101 110	209 900 472
Maskiner och inventarier	9	509 553	793 607
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10,11,12	<u>817 878</u>	<u>1 355 217</u>
		209 428 541	212 049 296

**Summa anläggningstillgångar**

**209 428 541      212 049 296**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgiftsdebiteringar		1 877	- 2 271
Skattefordringar		11 095	24 745
Övriga fordringar (medel inestående på skattekontot)		20 104	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>343 389</u>	<u>322 881</u>
		376 465	345 398

**Kassa och bank**

**14      4 687 906      2 132 034**

**Summa omsättningstillgångar**

**5 064 371      2 477 432**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**214 492 912      214 526 728**



# Bostadsrättsföreningen Axet

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		122 887 537	122 535 696
Upplåtelseavgifter		40 745 325	39 764 688
Underhållsfond		<u>6 763 370</u>	<u>7 244 690</u>
		170 396 232	169 545 074
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		- 36 982 878	- 39 044 365
Årets resultat		<u>- 22 199 199</u>	<u>1 580 167</u>
		- 59 182 077	- 37 464 198
<b>Summa eget kapital</b>		<u>111 214 155</u>	<u>132 080 876</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Deposition trafikskolan		25 500	25 500
Övriga skulder till kreditinstitut	15	<u>98 000 000</u>	<u>78 000 000</u>
		98 025 500	78 025 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		994 877	689 106
Skatteskulder		27 275	27 275
Momsskuld		19 973	19 466
Arbetsgivaravgifter och källskatt		141 680	141 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>2 069 451</u>	<u>1 543 470</u>
		5 253 256	4 420 352
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>214 492 912</u>	<u>214 526 728</u>

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
Rörelseresultat efter avskrivningar:	- 18 036 991 kr	2 908 009 kr
Återläggning avskrivningar:	2 083 416 kr	2 083 416 kr
Finansiella poster:	- 4 162 208 kr	- 1 327 842 kr
Förändring fordringar:	- 31 067 kr	- 38 150 kr
Förändring korta skulder:	832 905 kr	2 231 776 kr
Långfristiga skulder:	20 000 000 kr	- 20 000 000 kr
Materiella anläggningstillgångar:	537 339 kr	- 1 443 574 kr
<u>Nya upplåtelser:</u>	<u>1 332 478 kr</u>	<u>2 063 010 kr</u>
Totalt kassaflöde:	2 555 872 kr	- 13 523 356 kr
Ingående kassa:	2 132 034 kr	15 655 390 kr
Utgående kassa:	<b>4 687 906 kr</b>	<b>2 132 034 kr</b>



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Byggnader

Föreningen köpte samtliga aktier i Ek förening Blandsädesgatan av Wallenstam Nya Bostad AB som ägde fastigheten Drivbänken 1 för 177 697 107 kr. Wallenstam Nya Bostad AB sålde fastigheten för bokfört värde 22 103 193 kr till föreningen. Värdet på aktierna skrevs ned och fastigheten skrevs upp. Efter dessa åtgärder motsvarade fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, taxeringsvärdet för fastigheten. Föreningen redovisade dock ett stort underskott till följd av nedskrivningen.

I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Uttalandet visar ett alternativt sätt att redovisa denna typ av förvärv, vilken inte medför nedskrivning som belastar resultatet och därmed gör det enklare att förstå föreningens ställning. Retroaktiv ombokning av förvärvet gjordes i samband med 2011 års bokslut. Anskaffningen har sedan 2011 redovisats i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten som i bokslut från 2011 tas upp till anskaffningsvärde.

Fastigheten har ett redovisat värde som överstiger det skattemässiga värdet med 159 790 143 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

### Avskrivningar

Bokföringsnämndens förtydligade genom ett uttalande den 28 april 2014 reglerna kring användningen av progressiv avskrivning på byggnader. Förtydligandet innebar att progressiv avskrivning inte längre får tillämpas. Föreningen har därför från och med år 2014 övergått till linjär avskrivning, vilket innebär att anskaffningskostnaden för byggnaden skrivs av med ett lika stort belopp varje år. Den ursprungliga bedömningen rörande byggnadens tekniska livslängd har behållits, varför slutåret 2105 är oförändrat. Årets avskrivning uppgår till 1,22 % av bokfört värde.

### Inventarier

Avskrivningar sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Gatubelysningen som införskaffades år 2014 avskrivs med 5 % per år.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

## ***Fond för yttre underhåll***

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens stadgar. Uttag ur fond motsvarar under året utfört underhåll.

## ***Skatter och avgifter***

Föreningen beskattas inte för överskott hänförliga till verksamheten. Fastighetsavgiften (tidigare fastighetsskatt) är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas föreningen med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

## ***Moms***

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av parkeringsplatser till externa hyresgäster.

## ***Övrigt***

Övriga tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

## ***Övriga bokslutskommentarer***

Föreningen har inte haft några anställda under året.

# Bostadsrättsföreningen Axet

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	9 546 620	8 878 921
Hyror hyresrätter	1 500 370	1 523 247
Hyror lokaler	124 983	112 746
Parkeringshyror	597 250	531 491
Besöksparkering och externa hyresgäster P-plats	80 717	93 318
Extra förråd/MC parkering	157 912	138 184
Avgifter och panter	88 712	84 799
Lokaluthyrning, tags och andra vidaredebiteringar	20 650	19 825
Bredbandsavgifter	197 272	196 323
Öres- och kronutjämning	- 37	187
<b>Summa</b>	<b>12 314 449</b>	<b>11 579 041</b>

### Övriga rörelseintäkter

Säkerhetsdörrar (medlemmars betalning av nya lgh dörrar)	-	910 500
Elprisstöd	45 330	-
Återvunnen kundförlust	21 048	33 733
<b>Summa</b>	<b>66 378</b>	<b>944 233</b>

**Totalt intäkter** **12 380 827** **12 523 274**

### Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning och lokalvård	1 030 766	812 461
El	224 788	280 894
Uppvärmning	1 478 227	1 400 631
Vatten och avlopp	492 016	579 866
Sophämtning (inkl. containrar och grovsopor)	460 491	417 768
Fastighetsförsäkring	127 537	119 638
Kabel-TV	135 834	123 193
Bredband	262 021	165 040
Förbrukningsmaterial	7 545	16 382
Förbrukningsinventarier	72 937	8 715
Tele/data/hemsida/kontor/trycksaker	34 842	26 145
Revision	41 000	34 375
Förvaltningskostnader grundavtal	397 622	378 616
Förvaltningstjänster utöver avtal	120 537	120 364
Bankkostnader	5 739	5 739
Föreningsavgifter	16 804	17 134
Myndighetskostnader	800	1 400
Medlemsaktiviteter	14 927	6 670
Kurser och konferenser	6 875	5 785
<b>Summa drift</b>	<b>4 931 308</b>	<b>4 520 816</b>

# Bostadsrättsföreningen Axet

## Not 3 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elanläggning	39 442	51 432
Tvättstugor	10 921	5 451
Hyseslägenheter	42 901	245 628
VA/VVS och vattenskador	367 267	120 457
Reparationer ventilation	80 279	638
Byggnad och övriga reparationer	<u>116 820</u>	<u>55 965</u>
<b>Summa</b>	<b>657 630</b>	<b>479 571</b>

## Not 4 Styrelsearvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	193 000	189 590
Löner utförda arbeten	0	0
Sociala kostnader	<u>60 137</u>	<u>57 997</u>
<b>Summa</b>	<b>253 137</b>	<b>247 587</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader inkl. förbättringar	1 799 362	1 799 362
Inventarier	<u>284 054</u>	<u>284 054</u>
<b>Summa</b>	<b>2 083 416</b>	<b>2 083 416</b>

## Not 6 Ränteintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter sparkonto och skattekonto	<u>6 789</u>	<u>9 383</u>
<b>Summa</b>	<b>6 789</b>	<b>9 383</b>

## Not 7 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>4 168 997</u>	<u>1 337 225</u>
<b>Summa</b>	<b>4 168 997</b>	<b>1 337 255</b>

# Bostadsrättsföreningen Axet

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	165 454 614	165 454 614
Inköp under året	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 454 614	165 454 614
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 16 107 602	- 14 308 240
– Årets avskrivning enligt plan	<u>- 1 799 362</u>	<u>- 1 799 362</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	- 17 906 964	- 16 107 602
Mark	60 553 460	60 553 460
<b>Bokfört värde</b>	<b>208 101 110</b>	<b>209 900 472</b>

## Not 9 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	1 806 911	1 608 022
- Utrangeringar	-	-
- Nyanskaffningar	<u>-</u>	<u>198 889</u>
	1 806 911	1 806 911
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 1 013 304	- 729 250
- Årets avskrivningar	- 284 054	- 284 054
- Utrangeringar	-	-
	<u>- 1 297 358</u>	<u>- 1 013 304</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>509 553</b>	<b>793 607</b>

## Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Projekt utveckling Bifrost:		
- Vid årets början	80 250	80 250
- Nyanskaffningar	0	0
- Mark	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>80 250</b>	<b>80 250</b>

## Not 11 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Projekt balkonger:		
- Vid årets början	1 274 967	30 282
- Nyanskaffningar	20 447 996	1 244 685
- Byggnad	0	0
- Underhåll	<u>- 21 722 963</u>	<u>0</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1 274 967</b>



# Bostadsrättsföreningen Axet

## Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Projekt laddstolpar:		
- Vid årets början	0	0
- Nyanskaffningar	737 628	0
- Inventarier	0	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>737 628</b>	<b>0</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring (del av år)	112 053	104 911
Kabel-TV (kvartal 1)	35 681	33 913
Bredbandsavgift (kvartal 1)	71 030	64 760
Fastighetsskötsel och städning (kvartal 1)	98 620	94 988
Medlemskap Bostadsrätterna 2024	9 940	9 940
Övriga förutbetalda kostnader	4 541	4 263
<b>Summa förutbetalda kostnader</b>	<b>331 865</b>	<b>312 775</b>
Upplupna intäkter	11 524	10 106
<b>Totalt</b>	<b>343 389</b>	<b>322 881</b>

## Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa (bankkortskonto)	8 320	15 000
Bank	2 539 503	1 088 901
Sparkonton	2 140 083	1 028 133
	<b>4 687 906</b>	<b>2 132 034</b>

## Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Låne nummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års Amortering</i>
Swedbank Hypotek	2755 5061 57	Rörlig	2024-02-28	31 000 000	-
Swedbank Hypotek	2755 5061 16	Rörlig	2024-01-28	31 000 000	-
Swedbank Hypotek	2952 2939 71	Rörlig	2024-01-28	12 000 000	-
Swedbank Hypotek	2955 2128 12	Rörlig	2024-02-28	12 000 000	-
Swedbank Hypotek	2955 4293 09	Rörlig	2024-01-28	10 000 000	-
Swedbank Hypotek	2951 9537 73	Rörlig	2024-03-28	4 000 000	2 000 000
				<b>100 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

98 000 000

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som en långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långsiktig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 90 000 000 kr

# Bostadsrättsföreningen Axet

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	116 200 000	116 200 000

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	2 000 000	2 000 000
	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

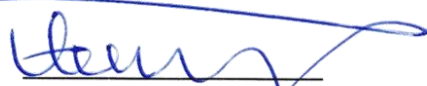
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	657 204	297 680
Fjärrvärme	209 539	204 977
El + nät	21 670	46 689
Bankkostnader	920	965
Snöröjning	34 900	-
Reparationer	140 171	10 523
Uppbokning revision	35 000	30 000
Övriga upplupna kostnader	-	5 000
Förutbetalda hyror och avgifter	970 047	947 636
	<b>2 069 451</b>	<b>1 543 470</b>

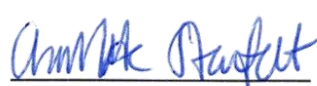
## Not 18 Övriga noter - Eventualförpliktelser


	2023-12-31	2022-12-31
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

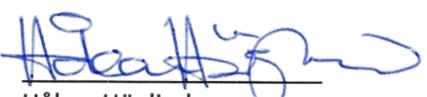
## Underskrifter

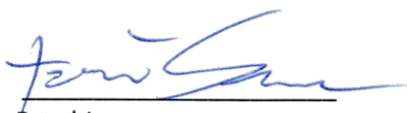
Möndal 20/3 2024

  
Amy Närenborn

  
Charlotte Stenfelt


  
Anton Löf

  
Håkan Höglind

  
Basal Joumaa  
FREDRIK SUNESSON

Vår revisionsberättelse har den 24/4 2024 avgivits beträffande denna årsredovisning

KPMG AB

  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Axet, org. nr 769615-8034

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Axet för år 2023.

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 december 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Axet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår 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.

Göteborg 2024-04-24

KPMG AB

Jörgen Nilsson  
Auktoriserad revisor