



Årsredovisning

2022

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 2022, upprättad mars 2023 av Niclas Jonsson, Bättre BRF

info@battrefbf.se Omslagets bild: Niclas Jonsson

Alla bilder: © Brf Axet



Styrelsen har ordet

Under 2022 renoverades cykelförrådet på 4D, det installerades postboxar och det var många av medlemmarna i föreningen som investerade i nya säkerhetsdörrar. Vi påbörjade även det efterlängtade balkongprojektet, som fick en långsam start men rullar nu på enligt plan och förväntas slutföras hösten 2023.

Det känns på många sätt olustigt att skriva om alla våra projekt under 2022. Det var året då vi skulle glömma pandemi och återgå till "det nya normala" i stället mötes vi av en omvärld i obalans; krig, höjda elpriser, leveransproblem, inflation och starten på en lågkonjunktur. Något som alla har påverkats av, inklusive vår gemensamma förening. Men vi var förberedda och genom vår förvaltning kunde vi hantera den ekonomiska situationen.

Vi har koll på våra kostnadsposter, vi har amorterat och har möjlighet att genomföra våra planerade projekt enligt tidsplan. Styrelsen är trygga med våra beslut och vill rikta ett speciellt tack till Bättre BRF, Niclas Jonsson för all stöttning och arbete under året, som gör att 2022:s ekonomiska resultatet ändå blir positivt.

BRF Axet har en god ekonomi, alla medlemmar kan vara trygga med vår ekonomiska situation. Nu när framtiden bjuder på ökade kostnader går vi som förening den till mötes med en stark grundekonomi, vi har koll på vår fastighet och dess behov, och vi kommer att fortsätta genomföra stora underhåll. Bättre förutsättningar än så kan inte en bostadsrättsförening ha!

Styrelsen 2022 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 2022, vilket var föreningens 16:e Verksamhetsår.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24/5 2022 och representerades av 26 medlemmar.

Ägarförhållanden

Föreningen består av 195 st lägenheter, varav 174 (173 st) är bostadsrätter och 21 st (22 st) är hyresrätter. Under året har 24 st bostadsrätter helt eller delvis överlåtits (24 st) och en hyresrätt har ombildats till bostadsrätt (3 st). Brf Axet hälsar de nya medlemmarna välkomna och hoppas ni ska trivas i er förening!

Antal medlemmar 2022-01-01	239 st
Utträtt ur föreningen	29 st
Inträtt i föreningen	36 st
Antal medlemmar 2022-12-31	246 st

Styrelse samt suppleanter

Charlotte Stenfelt	Ordförande
Amy Närenborn	Ledamot
Anton Löf	Ledamot
Ann-Mari Olsson	Ledamot
Stefan Gustavsson	Suppleant
Pia Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

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

Revisorer

Extern revisor har varit KPMG, vald av stämman.

Bostadsrättsföreningen Axet

Personal

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Inre fastighetsskötsel, felanmälan och städning har utförts av av Bredablick Sverige AB. Ekonomisk och teknisk förvaltning handhas av Bättre BRF AB. Yttre skötsel upphandlades under 2022 och utförs därefter av We Fix AB.

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 helgfria vardagar.

www.brfaxet.nu



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	12 523 274 kr	11 203 710 kr	11 140 727 kr	10 941 669 kr	10 936 961 kr
Resultat	1 580 167 kr	2 645 617 kr	- 28 965 812 kr	2 390 545 kr	3 216 723 kr
Soliditet ⁽¹⁾	62 %	56 %	50 %	58 %	57 %

(1) Soliditet (Eget kapital/Totalt kapital): Anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, det vill säga hur förmögen föreningen är. Ökar genom att man går med vinst, amortering samt nya upplåtelser.

Bostadsrättsföreningen Axet

Nyckeltal

På grund av ny kommande lagstiftning har listan med olika nyckeltal utökats.

	2022	2021	2020	2019	2018
Avgift/m ² (A)	761 kr	761 kr	754 kr	742 kr	735 kr
Skuld/m ² (B)	6 094 kr	7 466 kr	8 151 kr	7 237 kr	7 237 kr
Sparande/m ² (C)	430 kr	376 kr	417 kr	433 kr	403 kr
Räntekänslighet (D)	6,4	8,7	9,6	8,7	8,7
Energikostnad/m ² (E)	172 kr	166 kr	158 kr	156 kr	165 kr

A) Avgift/m² är den genomsnittliga årsavgiften per m² i hela föreningens bestånd av bostadsrätter. Siffran kommer alltså inte stämma på en enskild lägenhet.

B) Skuld/m² lägenhetsyta eller "belåningsgrad", är en vanlig jämförelsesiffra i de flesta bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

C) Sparande/m² (Underhåll+Avskrivningar+/-resultat)

Total lgh yta

Ett nyckeltal som på ett mycket avslöjande sätt visar om föreningen verkligen skapar tillräckliga resurser för kommande underhåll och projekt. Ska täcka amorteringar, underhåll och även i viss mån investeringar.

D) Räntekänslighet (Långfristiga skulder/omsättningen)

"Med så här många procent måste intäkterna (Läs: avgifterna) öka, för varje procentenhet som räntan går upp på lånen för att nå samma resultat allt annat lika." Är ett mått för att mäta risken för stora avgiftsökningar ifall låneräntorna går upp.

E) Energikostnader/m² (Föreningens kostnader för el + fjärrvärme + VA/total lgh yta)

Ett nytt nyckeltal som alla föreningar måste redovisa fr. o m 2023 års redovisning.

Kassaflödesanalys

	2022	2021
Rörelseresultat efter avskrivningar:	2 908 009 kr	3 479 007 kr
Återläggning avskrivningar:	2 083 416 kr	2 049 961 kr
Finansiella poster:	- 1 327 842 kr	- 833 390 kr
Förändring fordringar:	- 38 150 kr	- 139 069 kr
Förändring korta skulder:	2 231 776 kr	- 1 604 986 kr
Långfristiga skulder:	- 20 000 000 kr	- 7 000 000 kr
Materiella anläggningstillgångar:	- 1 443 574 kr	- 5 066 415 kr
<u>Nya upplåtelser:</u>	<u>2 063 010 kr</u>	<u>15 304 589 kr</u>
Totalt kassaflöde:	- 13 523 356 kr	6 189 697 kr
Ingående kassa:	15 655 390 kr	9 465 693 kr
Utgående kassa:	2 132 034 kr	15 655 390 kr

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Drivbänken 1	
Antal lägenheter:	195	
Totalt BOA + LOA:	13 215 m ²	
Varav lägenhetsyta:	13 127 m ²	
Varav lokalyta:	88 m ²	
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 ²	
Medelvärde, lägenhetsyta:	67 m ²	
Taxeringsvärde fastigheten:	243 635 000 kr	(230 669 000 kr)
Varav byggnad:	146 487 000 kr	(126 489 000 kr)
Varav mark:	97 148 000 kr	(104 180 000 kr)
Bilparkeringsplatser:	219 uthyrningsplatser	
	19 besöksplatser	
	1 handikapplats	
Tomt (Äganderätt):	29 031 m ²	

Historik över föreningens verksamhet

1971	Byggnadsår
2001	Fönsterbyte till aluminiumklädda fönster
2007	Fastigheten förvärvas av bostadsrättsföreningen
2008–2009	Flertalet mindre och större reparationsarbeten
2010	Takläckor åtgärdas, gårdsbelysning repareras, viss asfaltering, rökluckorna besiktas och renoveras Fasaden mellan 6E och 8A omfogas och hydroforberas
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 pumpgrop 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 hängrännor 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 färdigställdts 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/El-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.

Bostadsrättsföreningen Axet

Planerade projekt och underhåll

2022–2023	Byte balkongdörrar och balkongpartier
2022–2023	Balkonger renovering
2023–2024	Laddplatser för el- och hybridbilar
2024	Trapphusmålning
2028	Stambyte

Avgifter och hyror

Vid räkenskapsårets ingång 2022-01-01 lämnades årsavgifterna oförändrade. Efter räkenskapsårets slut höjdes avgifterna med 7,0 % och uppgår därefter till 814 kr/m² i genomsnitt. Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes med 1,7 % i genomsnitt den 2022-08-01.

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

Förvaltning

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	121 856 369	38 381 005	5 984 135	- 40 429 427	2 645 617
Förändring under året	679 327	1 383 683			
Vinstdisp. enl. stämman			1 260 555	1 385 062	- 2 645 617
Årets resultat					<u>1 580 167</u>
Vid årets slut	122 535 696	39 764 688	7 244 690	- 39 044 365	1 580 167

Året som gått

Underhåll/projekt:

Årets största projekt – renovering och utbyggnad av alla balkonger – påbörjades sent 2022 och kommer att fortgå under hela 2023. I projektet ingår även ombyggnad av träväggen som vetter mot balkong eller uteplats. Väggen skall få bättre isolering, ny beklädnad, nytt fönster och ny fönsterdörr samt förses med en bättre ventilation.

Föreningen har installerat postboxar och därefter fick medlemmarna möjlighet att teckna sig för ett utbyte av lägenhetsdörren mot en ny säkerhetsdörr utan brevinkast. Tillsammans med hyreslägenheterna innebar det att ett hundratal dörrar byttes ut.

Av föreningens tre cykelrum hann vi renovera det första sent 2022 (4D). Övriga två renoveras 2023 varav det första (2D) i skrivande stund redan är klart och det sista (8A) pågår just nu. Projektet innebär att vi får möjlighet att rensa ut övergivna cyklar samtidigt som väggar renoveras och målas, belysning ses över mm.

Samtliga ekportar till våra trapphus har oljats i år och samtliga övriga utvändiga dörrar har målats om. De yttre trädraderna på föreningens parkeringar har beskurits.

Ekonomi:

Under 2022 har både drifts- och kapital kostnaderna ökat betydligt snabbare än vad vi sett de senaste åren. Kostnadsökningarna syns i årets siffror men kommer slå igenom fullt ut först 2023. Årets resultat sjönk något jämfört med föregående år men är fortsatt positivt. Årets stora amorteringar beror på aktiv kapitalhantering och skall inte ses som en varaktig sänkning av föreningens skuld, nya lån kommer under 2023 tas upp för det pågående balkongprojektet.

Förening:

Efter pandemins digitala årsstämma kunde vi i år hålla vår första fysiska stämma i vår nya egna föreningslokal. Vår ombyggda innergård lockar många medlemmar, boende och gäster att vistas mera ute och det är nästan alltid flera familjer och många barn på lek- och grillplatserna.

Under året har en hyresrätt ombildats till bostadsrätt.

Styrelsen hade i november för femte 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:

Balkongprojektet med renovering och utbyggnad av föreningens samtliga 123 st. balkonger pågår för fullt och beräknas bli fullt färdigt under 2023. Nästa år kommer det finnas möjlighet att köpa till inglasning av sin nya balkong. För 2024 planeras renovering av föreningens trapphus.

Styrelsen har under 2023 gjort en ekonomisk och teknisk förstudie för stambyte av föreningen och har beslutat att planera för ett genomförande år 2028.

Ekonomi:

Brf Axet har en stark ekonomi men också flera stora projekt på önskelistan som kräver resurser. Efter flera gynnsamma år ser vi nu att både drifts- och kapitalkostnader ökat mycket och på kort tid. Med en stark balansräkning i botten tillsammans med 2023 års lite högre avgiftshöjning håller styrelsen fortsatt Brf Axets ekonomi i balans.

Med fortsatt fokus på förbättringar och underhåll kommer Brf Axets boende att gynnas av en god boendemiljö samt en jämförelsevis trygg värdeutveckling av föreningen.

Förutom medlemmarnas årsavgifter och föreningens hyresintäkter så finns fortfarande 21 stycken hyreslägenheter kvar av vilka 1–3 st brukar kunna ombildas och säljas av föreningen varje år. Tillsammans skapar detta föreningens förmåga att både kunna underhålla hus och mark, amortera på lån samt erbjuda en hög nivå på drift och skötsel av bostadsrättsföreningen.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Styrelsen för 2022 tackar för medlemmarnas förtroende och överlämnar härmed denna årsberättelse.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan sker enligt styrelsebeslut baserat på stadgar. Uttag ur fond motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 39 044 365
Årets resultat	1 580 167
Totalt	- 37 464 198

Styrelsen föreslår följande disposition:

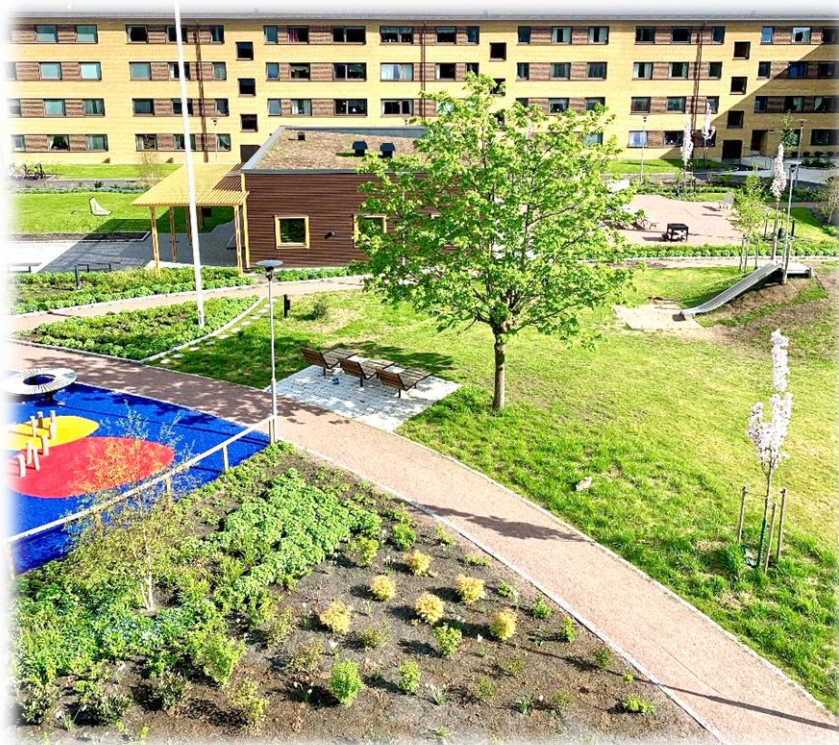
Avsättning till underhållsfond	1 500 000
Disposition ur underhållsfond	- 1 981 320
Balanserat resultat	- 36 982 878
Summa	- 37 464 198



Bostadsrättsföreningen Axet

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	1	<u>12 523 274</u> 12 523 274	<u>11 203 710</u> 11 203 710
Fastighetskostnader			
Drift	2	- 4 520 816	- 4 441 525
Reparationer	3	- 479 571	- 469 662
Planerat underhåll		- 1 981 320	- 239 445
Fastighetsskatt		- 302 555	- 285 359
Styrelsearvoden mm	4	- 247 587	- 238 752
Avskrivningar	5	<u>- 2 083 416</u>	<u>- 2 049 960</u>
Rörelseresultat		2 908 009	3 479 007
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	9 383	7 293
Räntekostnader	7	<u>- 1 337 225</u>	<u>840 683</u>
Summa finansiella poster		- 1 327 842	- 833 390
Årets resultat		<u>1 580 167</u>	<u>2 645 617</u>



Bostadsrättsföreningen Axet

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
--	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	209 900 472	211 699 834
Maskiner och inventarier	9	793 607	878 772
Försäkringsärenden		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10,11,12	<u>1 355 217</u>	<u>110 532</u>
		212 049 296	212 689 138

Summa anläggningstillgångar

212 049 296 212 689 138

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		- 2 271	- 7 733
Skattefordringar		24 745	42 089
Övriga fordringar (medel inestående på skattekontot)		43	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>322 881</u>	<u>272 891</u>
		345 398	307 247

Kassa och bank

14 2 132 034 15 655 390

Summa omsättningstillgångar

2 477 432 15 962 637

SUMMA TILLGÅNGAR

214 526 728 228 651 775



Bostadsrättsföreningen Axet

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		122 535 696	121 856 369
Upplåtelseavgifter		39 764 688	38 381 005
Underhållsfond		<u>7 244 690</u>	<u>5 984 135</u>
		169 545 074	166 221 509
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		- 39 044 365	- 40 429 427
Årets resultat		<u>1 580 167</u>	<u>- 2 645 617</u>
		- 37 464 198	- 37 783 810
Summa eget kapital		<u>132 080 876</u>	<u>128 437 699</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Deposition trafikskolan		25 500	25 500
Övriga skulder till kreditinstitut	15	<u>78 000 000</u>	<u>96 000 000</u>
		78 025 500	96 025 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		689 106	781 698
Skatteskulder		27 275	27 275
Momsskuld		19 466	18 557
Arbetsgivaravgifter och källskatt		141 035	101 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>1 543 470</u>	<u>1 259 339</u>
		4 420 352	4 188 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>214 526 728</u>	<u>228 651 775</u>



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 161 589 506 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 1,19 % 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 1 519 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.

Elpriskompensation

Utlovat kommande elkostnadsstöd för företag för perioden oktober 2021 till september 2022 har beräknats komma uppgå till 45 331 kr. De stora osäkerheterna kring stödets faktiska utbetalning gör att vi valt att inte ta upp beloppet i denna årsredovisning. Detta innebär att när stödet väl kommer hanteras det som en extraordinär intäkt och hamnar i föreningens kassa.

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	8 453 446	8 206 835
Hyror hyresrätter	1 948 722	2 044 263
Hyror lokaler	112 746	109 664
Parkeringshyror	531 491	537 577
Besöksparkering och externa hyresgäster P-plats	93 318	71 123
Extra förråd/MC parkering	138 184	135 118
Avgifter och panter	84 799	83 291
Lokaluthyrning, tags och andra vidaredebiteringar	19 825	15 650
Bredbandsavgifter	196 323	0
Öres- och kronutjämning	187	189
Summa	11 579 041	11 203 710
Övriga rörelseintäkter		
Säkerhetsdörrar (medlemmars betalning av nya lgh dörrar)	910 500	0
Återvunnen kundförlust	33 733	0
Summa	944 233	0
Totalt intäkter	12 523 274	11 203 710

Not 2 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning och lokalvård	812 461	730 973
El	280 894	193 815
Uppvärmning	1 400 631	1 500 434
Vatten och avlopp	579 866	484 530
Sophämtning (inkl. containrar och grovsopor)	417 768	399 332
Fastighetsförsäkring	119 638	118 048
Kabel-TV (Även bredband år 2021)	123 193	189 194
Bredband	165 040	-
Förbrukningsmaterial	16 382	25 342
Förbrukningsinventarier	8 715	53 179
Tele/data/hemsida/kontor/trycksaker	26 145	23 207
Revision	34 375	33 125
Förvaltningskostnader grundavtal	378 616	374 297
Förvaltningstjänster utöver avtal	120 364	130 687
Bankkostnader	5 739	5 385
Föreningsavgifter	17 134	33 573
Myndighetskostnader	1 400	1 500
Medlemsaktiviteter	6 670	-
Konsultarvoden externa konsulter	-	139 796
Kurser och konferenser	5 785	5 108
Summa drift	4 520 816	4 441 525

Bostadsrättsföreningen Axet

Not 3 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elanläggning	51 432	15 554
Tvättstugor	5 451	5 157
Hyseslägenheter	245 628	46 606
VA/VVS och vattenskador	120 457	313 632
Reparationer ventilation	638	3 703
Byggnad och övriga reparationer	<u>55 965</u>	<u>85 010</u>
Summa	479 571	469 662

Not 4 Styrelsearvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	189 590	182 584
Löner utförda arbeten	0	-
Sociala kostnader	<u>57 997</u>	<u>56 168</u>
Summa	247 587	238 752

Not 5 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader inkl. förbättringar	1 799 362	1 799 362
Inventarier	<u>284 054</u>	<u>250 598</u>
Summa	2 083 416	2 049 960

Not 6 Ränteintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter sparkonto och skattekonto	<u>9 383</u>	<u>7 293</u>
Summa	9 383	7 293

Not 7 Räntekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>1 337 225</u>	<u>840 683</u>
Summa	1 337 225	840 683

Bostadsrättsföreningen Axet

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	165 454 614	159 724 744
Inköp under året	-	5 729 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 454 614	165 454 614
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 14 308 240	- 12 508 878
– Årets avskrivning enligt plan	- 1 799 362	- 1 799 362
Utgående ackumulerad avskrivning	- 16 107 602	- 14 308 240
Mark	60 553 460	60 553 460
Bokfört värde	209 900 472	211 699 834

Not 9 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	1 608 022	1 643 614
- Utrangeringar	-	- 35 592
- Nyanskaffningar	198 889	-
	1 806 911	1 608 022
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 729 250	- 514 243
- Årets avskrivningar	- 284 054	- 250 599
- Utrangeringar	-	35 592
	- 1 013 304	- 729 250
Redovisat värde vid årets slut	793 607	878 772

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Projekt utveckling Bifrost:		
- Vid årets början	80 250	75 625
- Nyanskaffningar	0	4 625
- Mark	0	0
Redovisat värde vid årets slut	80 250	80 250

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Projekt byggnation nya lägenheter		
- Vid årets början	0	491 213
- Nyanskaffningar	0	5 238 657
- Byggnad	0	- 5 729 870
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Bostadsrättsföreningen Axet

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Projekt balkonger:		
- Vid årets början	30 282	0
- Nyanskaffningar	1 244 685	30 282
- Byggnad	<u>0</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 274 967	30 282

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsförsäkring (del av år)	104 911	99 423
Kabel-TV (kvartal 1)	33 913	30 792
Bredbandsavgift (kvartal 1)	64 760	-
Låneräntor	-	32 309
Fastighetsskötsel och städning (kvartal 1)	94 988	88 938
Medlemskap Bostadsrätterna 2023	9 940	9 790
Övriga förutbetalda kostnader	<u>4 263</u>	<u>1 700</u>
Summa förutbetalda kostnader	312 775	262 952
Upplupna intäkter	<u>10 106</u>	<u>9 939</u>
Totalt	322 881	272 891

Not 14 Kassa och bank

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Handkassa (bankkortskonto)	15 000	9 925
Bank	1 088 901	1 038 172
Sparkonton	<u>1 028 133</u>	<u>14 607 293</u>
	2 132 034	15 655 390

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

<u>Låneinstitut</u>	<u>Lånenummer</u>	<u>Ränta</u>	<u>Konv. datum</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nästa års Amortering</u>
Swedbank Hypotek	2755 5061 57	Rörlig	2023-05-28	31 000 000	-
Swedbank Hypotek	2755 5061 16	Rörlig	2022-04-28	31 000 000	-
Swedbank Hypotek	2951 9537 73	Rörlig	2022-03-28	6 000 000	-
Swedbank Hypotek	2952 2939 71	Rörlig	2022-04-28	<u>12 000 000</u>	<u>-</u>
				80 000 000	2 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 78 000 000

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 68 000 000 kr

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar

<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
116 200 000	116 200 000

Bostadsrättsföreningen Axet

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
	2 000 000	2 000 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	297 680	22 355
Fjärrvärme	204 977	214 342
El + nät	46 689	30 046
Bankkostnader	965	955
Grovsopor	-	2 544
Fastighetsskötsel och städning	-	268
Reparationer	10 523	44 815
Uppbokning revision	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader	5 000	12 494
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>947 636</u>	<u>901 520</u>
	1 543 470	1 259 339

Not 18 Övriga noter - Eventualförpliktelser

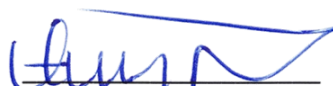
	2022-12-31	2021-12-31
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

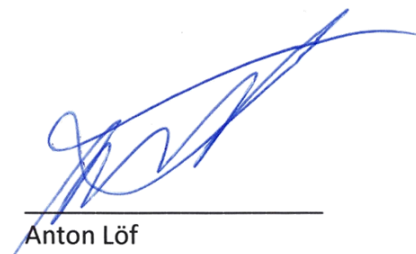
Möndal ²⁴/3 2023



Charlotte Stenfelt



Amy Närenborn



Anton Löf



Ann-Mari Olsson

Vår revisionsberättelse har den ²¹/4 2023 avgivits beträffande denna årsredovisning

KPMG AB





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Axet för år 2022.

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 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 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 upp lyser, 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 Brf Axet för år 2022 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 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 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 försumelse 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 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.

Göteborg 2023-04-21

KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor