



Årsredovisning

2020

Bostadsrättsföreningen

Axet

769615–8034



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.

Närheten och kommunikationerna 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 2020, upprättad februari 2021 av Niclas Jonsson, Bättre BRF
info@battrebrf.se Omslagets bild: Amanda Andersson
Alla bilder: © Brf Axet



Förvaltningsberättelse för Brf Axet

Brf Axet är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229. I enlighet med föreningens stadgar får styrelsen härmed avge följande redogörelse över föreningens förvaltning under år 2020, vilket var föreningens 14:e Verksamhetsår.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26/5 2020. Stämman representerade 17 röstberättigade medlemmar.

Ägarförhållanden

Föreningen består av 191 st lägenheter, varav 166 (165 st) är bostadsrätter och 25 st (26 st) är hyresrätter. Under året har 21 st bostadsrätter helt eller delvis överlåtits (25 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 2020-01-01	223 st
Utträtt ur föreningen	26 st
Inträtt i föreningen	36 st
Antal medlemmar 2020-12-31	233 st

Styrelse samt suppleanter

Charlotte Stenfelt	Ordförande
Amanda Andersson	Ledamot
Amra Kapetanovic	Ledamot
Amy Närenborn	Ledamot
Ann-Mari Olsson	Ledamot
Fredrik Liljestränd	Suppleant
Victoria Petrovets	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Charlotte Stenfelt, Amy Närenborn och Amanda Andersson, två i förening.

Revisorer

Extern revisor har varit KPMG, vald av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit My Högfeldt och Maykel Lazar.

Personal

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Fastighetsskötseln har utförts av Adels Fastighetsservice AB, ekonomisk och teknisk förvaltning handhas av Bättre BRF AB. Efter att den nya gården färdigställts utförs yttre skötsel av We Fix AB som en del av entreprenadåtagandet t o m 2023-06-30.

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 varje vardagkväll.

www.brfaxet.nu



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 140 727	10 941 669 kr	10 936 961 kr	10 711 167 kr	10 683 039 kr
Resultat	- 28 965 812 kr	2 390 545 kr	3 216 723 kr	2 032 084 kr	- 1 411 048 kr
Soliditet ⁽¹⁾	50 %	58 %	57 %	54 %	51 %

(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.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Drivbänken 1	
Antal lägenheter:	191	
Totalt BOA + LOA:	13 018 m ²	
Varav lägenhetsyta:	12 930 m ²	
Varav lokalyta:	88 m ²	
Lägenhetsstorlekar:	1 RoK	29 st
	2 RoK	72 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:	2018-12-14	
Antal Lägenheter:	191	
Lägenhetsytor:	12 930 m ²	
Medelvärde, lägenhetsyta:	68 m ²	
Taxeringsvärde fastigheten:	230 669 000 kr	(230 669 000 kr)
Varav byggnad:	126 489 000 kr	(126 489 000 kr)
Varav mark:	104 180 000 kr	(104 180 000 kr)
Bilparkeringsplatser:	219 uthyrningsplatser	
	19 besöksplatser	
	1 handikapplats	

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 Tvättstugor ommålas
2013	Nytt torkaggregat 2:ans tvättstuga, staket lekplats 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 samt renoverat kök och WC i dess anslutning (används till hantverkare m m).
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.

Bostadsrättsföreningen Axet

Planerade projekt och underhåll

2020–2021	Tidigare tvättstugor ska byggas om till lägenheter
2022–2023	Byte balkongdörrar och ev. balkongpartier
2022–2023	Balkonger renovering

Avgifter och hyror

Vid räkenskapsårets ingång 2020-01-01 höjdes avgifterna med 1,5 %. Efter räkenskapsårets slut höjdes avgifterna med 1,0 % den 2021-01-01.

Hyrorna för hyreslägenheterna har inte förändrats 2020.

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

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning:	Bättre BRF AB
Fastighetsservice	Adels fastighetsservice AB
Yttre skötsel	We Fix AB
Städning	Adels fastighetsservice AB
Internetleverantör	Telenor
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	117 155 366	26 168 785	4 469 354	- 12 339 379	2 390 545
Förändring under året	351 841	1 256 793			
Vinstdisp. enl. stämma			14 781	2 375 764	- 2 390 545
Årets resultat					- 28 965 812
Vid årets slut	117 507 207	27 425 578	4 484 135	- 9 963 615	- 28 965 812

Året som gått

Underhåll/projekt:

Den 14 juni bjöds alla medlemmar och boende in till invigningsfest för att fira att vår nya innergård äntligen stod klar! Bygget hade då pågått i nästan exakt två år, men för styrelsen så var det målgång för ett projekt som man arbetat med de senaste fem åren. Mycket tid och resurser har lagts på planering och projektering och flera gårdsritningar har fått läggas till handlingarna innan den som ligger till grund för det slutgiltiga resultatet kunde godkännas.

Bostadsrättsföreningen Axet

En gårdsombyggnad som är tänkt att hålla i minst 50 år ställer så klart krav på att planeringen är noggrann och att arbetet utförts väl. Redan året innan (2019) färdigställdes allt under mark d v s nya brunnar och ledningar för dränering, dagvatten och de avlopp som inte redan var bytta.

Ovan mark har nu Gården flera olika gemensamma uteplatser, både mindre och större för att passa olika typer av sällskap. Två grillplatser, ett soldäck och en festplats i anslutning till den nya gemensamhetslokalen. Dessutom en stor och ambitiöst utrustad lekplats vars centrum utgörs av ett gigantiskt sjörövarskepp. Därutöver finns här sandlåda, gungor, balansbommar, ett mindre lekhus och en stor rutschkana.



Gården tar form: Finplanering innan plantering

Grönt är det också - två befintliga träd bedömdes friska och har sparats sedan har det planterats inte mindre än 35 nya träd! Dessutom 412 st prydnadsbuskar, nya häckar bestående av 737 plantor, över 3 500 perenna växter och till våren får vi se när över 800 st lökar skall blomma för första gången.

Nya byggnader:

I gårdsprojektet ingick även uppförandet av två nya byggnader på gården. Den större innefattar fem stycken fullutrustade tvättstugor samt en gemensamhetslokal för möten och fester. En mindre garagebyggnad har också byggts mellan hus två och åtta, innehållande nio stycken garageplatser för El-cykel, moped eller MC.

Ekonomi:

2020 års resultat är förstås präglad av att gårdsprojektet nu slutbokats. Totalt inklusive de nya byggnaderna har projektet kostat ca 36 miljoner, varav 24 miljoner har kunnat betalas direkt och 12 miljoner har lånefinansierats. På grund av vid årsskiftet pågående projekt med att bygga om de före detta tvättstugorna till fyra nya lägenheter så valde styrelsen att avvakta med den för år 2020 planerade amorteringen om två miljoner kronor. Efter att lägenheterna färdigställts våren 2021 och dess bostadsrätter sålts planeras föreningens amorteringar om minst 2 miljoner kronor årligen att återupptas.

Förening:

Föreningen har hållit en gårdsinvigning, en städdag samt i ett par olika omgångar gjort utrensningar av gamla cyklar som övergivits i föreningens olika cykelrum. En hyresrätt har under året ombildats till bostadsrätt och sålts. En ny energideklaration har också upprättats och föreningen har bedömts till energiklass E.

Styrelsen hade i november för tredje 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:

I skrivande stund pågår ombyggnaden av de tidigare tvättstugorna till fyra nya lägenheter för fullt. Lägenheterna förväntas bli klara under mars-april 2021. Under hösten kommer kommande renovering av balkongpartier (vägg-dörr-fönster) att projekteras, projektet kommer även att titta på själva balkongernas skick och konstruktion. Utförande planeras till år 2022.

Ekonomi:

Brf Axet har en mycket stark grundekonomi vilket inte minst nyss slutförda gårdsprojekt visar där 2/3 av alla kostnader kunnat betalas direkt. Med nuvarande kassaflöde kommer hela projektet att kunna vara slutbetalt inom ca fyra år. Men med byggnader som är 50 år finns det fler projekt som väntar och styrelsen verkar fortsatt för att kunna uppdatera och renovera våra byggnader så att alla boende i föreningen kan bo både tryggt och bekvämt i många år till.

Förutom medlemmarnas årsavgifter och föreningens hyresintäkter så finns fortfarande 25 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 2020 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	- 9 963 615
Årets resultat	- 28 965 812
Totalt	- 38 929 427

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 500 000
Disposition ur underhållsfond	0
Balanserat resultat	- 40 429 427
Summa	- 38 929 427



De första plantorna!

Bostadsrättsföreningen Axet

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	1	<u>11 140 727</u> 11 140 727	<u>10 941 669</u> 10 941 669
Fastighetskostnader			
Drift	2	- 3 694 360	- 3 836 231
Reparationer	3	- 520 966	- 218 825
Planerat underhåll		- 32 376 549	- 1 485 219
Fastighetsskatt		- 279 629	- 269 549
Styrelsearvoden mm	4	- 236 601	- 223 737
Avskrivningar	5	<u>- 1 982 554</u>	<u>- 1 716 661</u>
Rörelseresultat		- 27 949 932	3 191 447
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	4 360	9 284
Räntekostnader	7	<u>- 1 020 240</u>	<u>- 810 186</u>
Summa finansiella poster		- 1 015 880	- 800 902
Årets resultat		<u>- 28 965 812</u>	<u>2 390 545</u>



Drönbild Brf Axet

Bostadsrättsföreningen Axet

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2020-12-31* *2019-12-31*

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	207 769 326	205 501 277
Maskiner och inventarier	9	1 129 371	283 066
Försäkringsärenden		207 149	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10,11,12,13,14	<u>566 838</u>	<u>24 433 928</u>
		209 672 684	230 218 271

Summa anläggningstillgångar

209 672 684 **230 218 271**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		198	11 245
Skattefordringar		20 544	30 476
Övriga fordringar (medel inestående på skattekontot)		0	4 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>147 436</u>	<u>143 817</u>
		168 178	190 364

Kassa och bank

16 9 465 693 7 415 683

Summa omsättningstillgångar

9 633 871 7 606 047

SUMMA TILLGÅNGAR

219 306 555 **237 824 318**



Ett sjörövarskepp under uppförande.

Bostadsrättsföreningen Axet

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		117 507 207	117 155 366
Upplåtelseavgifter		27 425 578	26 168 785
Underhållsfond		<u>4 484 135</u>	<u>4 469 354</u>
		149 416 920	147 793 505
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		- 9 963 615	- 12 339 379
Årets resultat		<u>- 28 965 812</u>	<u>2 390 545</u>
		- 38 929 427	- 9 948 834
Summa eget kapital		<u>110 487 493</u>	<u>137 844 671</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Deposition trafikskolan		25 500	25 500
Övriga skulder till kreditinstitut	17	<u>105 000 000</u>	<u>93 000 000</u>
		105 025 500	93 025 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		456 237	3 728 867
Momsskuld		15 495	18 359
Arbetsgivaravgifter och källskatt		107 268	92 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>1 214 562</u>	<u>1 114 914</u>
		3 793 562	6 954 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>219 306 555</u>	<u>237 824 318</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 165 188 229 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. Anpassningen till bokföringsnämndens uttalande innebär att avskrivningen uppgår till 1,16 % årligen.

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.

Bostadsrättsföreningen Axet

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 1 429 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.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Årsavgifter	8 104 392	7 984 625
Hyror hyresrätter	2 107 818	2 041 856
Hyror lokaler	129 567	127 836
Parkeringshyror	536 397	542 292
Besöksparkering och externa hyresgäster P-plats	61 290	60 400
Extra förråd/MC parkering	95 332	91 002
Avgifter och panter	70 858	87 321
Tags och andra vidaredebiteringar	6 500	6 438
Reavinst utrangerade inventarier	28 510	-
Öres- och kronutjämning	<u>63</u>	<u>- 101</u>
Summa	11 140 727	10 941 669
Totalt intäkter	11 140 727	10 941 669

Bostadsrättsföreningen Axet

Not 2 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetskötsel inkl. snöröjning och lokalvård	425 454	526 832
El	148 613	166 545
Uppvärmning	1 285 086	1 368 138
Vatten och avlopp	614 176	480 056
Sophämtning (inkl. containrar och grovsopor)	394 840	370 471
Fastighetsförsäkring	113 712	106 903
Kabel-TV	118 122	118 092
Förbrukningsmaterial	8 909	17 488
Förbrukningsinventarier	40 615	58 959
Tele/data/hemsida/kontor/trycksaker	23 507	13 958
Revision	32 250	30 000
Förvaltningskostnader grundavtal	351 527	352 286
Förvaltningstjänster utöver avtal	60 529	115 947
Bankkostnader	5 163	5 178
Föreningsavgifter	30 511	30 926
Myndighetskostnader	21 900	7 040
Medlemsaktiviteter	14 657	8 603
Kurser och konferenser	4 789	5 252
Hyresförluster	-	53 557
Summa drift	3 694 360	3 836 231

Not 3 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elanläggning	23 720	11 645
Tvättstugor	6 476	21 163
Hyreslägenheter	259 885	63 790
VA/VVS och vattenskador	124 418	101 748
Reparationer ventilation	21 262	-
Byggnad och övriga reparationer	85 205	20 479
Summa	520 966	218 825

Not 4 Styrelsearvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	181 500	178 201
Löner utförda arbeten	150	-
Sociala kostnader	54 951	45 536
Summa	236 601	223 737

Bostadsrättsföreningen Axet

Not 5 Avskrivningar

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Byggnader inkl. förbättringar	1 731 951	1 685 440
Inventarier	<u>250 603</u>	<u>31 221</u>
Summa	1 982 554	1 716 661

Not 6 Ränteintäkter

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Ränteintäkter sparkonto	<u>4 360</u>	<u>9 284</u>
Summa	4 360	9 284

Not 7 Räntekostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>1 020 240</u>	<u>810 186</u>
Summa	1 020 240	810 186

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärde	155 724 744	155 724 744
Inköp under året	<u>4 000 000</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 724 744	155 724 744
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 10 776 927	- 9 091 487
– Årets avskrivning enligt plan	<u>- 1 731 951</u>	<u>- 1 685 440</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	- 12 508 878	- 10 776 927
Mark	60 553 460	60 553 460
Bokfört värde	207 769 326	205 501 277

Not 9 Inventarier

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	738 400	699 350
- Utrangeringar	- 191 693	
- Nyanskaffningar	<u>1 096 907</u>	<u>39 050</u>
	1 643 614	738 400
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 455 333	- 424 113
- Årets avskrivningar	- 250 603	- 31 221
- Utrangeringar	191 693	
	<u>- 514 243</u>	<u>- 455 334</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 129 371	283 066

Bostadsrättsföreningen Axet

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Projekt gården byggherrekostnader:		
- Vid årets början	1 196 535	965 454
- Nyanskaffningar	168 064	231 081
- Underhåll mark och markanläggningar	<u>- 1 364 599</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	1 196 535

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Projekt gården kontraktssdel:		
- Vid årets början	23 161 768	0
- Nyanskaffningar	11 778 212	23 161 768
- Byggnad	- 4 000 000	0
- Underhåll mark och markanläggningar	<u>- 30 939 980</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	23 161 768

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Projekt utveckling Bifrost:		
- Vid årets början	75 625	0
- Nyanskaffningar	0	75 625
- Mark	<u>0</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	75 625	75 625

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Projekt ventilation, nya fläktar och OVK:		
- Vid årets början	0	806 719
- Nyanskaffningar	0	0
Underhåll byggnad	<u>0</u>	<u>- 806 719</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Projekt byggnation nya lägenheter:		
- Vid årets början	0	0
- Nyanskaffningar	491 213	0
- Byggnad	<u>0</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	491 213	0

Bostadsrättsföreningen Axet

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring (del av år)	97 559	93 978
Kabel-TV (kvartal 1)	29 916	29 529
Bredbandsavgift (kvartal 1)	960	960
Medlemskap Bostadsrätterna 2021	<u>9 690</u>	<u>9 500</u>
Summa förutbetalda kostnader	138 125	133 967
Upplupna intäkter	<u>9 311</u>	<u>9 850</u>
Totalt	147 436	143 817

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa (bankkortskonto)	13 667	9 706
Bank	9 447 665	3 495 210
Sparkonton	<u>4 361</u>	<u>3 910 767</u>
	9 465 993	7 415 983

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års Amortering
Swedbank Hypotek	2755 5061 73	Rörlig	2021-03-28	9 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	2755 5061 57	Rörlig	2021-05-28	31 000 000	-
Swedbank Hypotek	2755 5061 16	Rörlig	2021-04-28	31 000 000	-
Swedbank Hypotek	2951 4371 16	Rörlig	2021-04-28	12 000 000	-
Swedbank Hypotek	2951 9537 73	Rörlig	2021-03-28	12 000 000	-
Swedbank Hypotek	2952 2939 71	Rörlig	2021-04-28	<u>12 000 000</u>	-
				107 000 000	2 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

105 000 000

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 95 000 000 kr

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	116 200 000	116 200 000

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
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

Bostadsrättsföreningen Axet

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

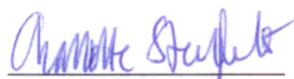
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	98 194	84 910
Fjärrvärme	171 296	172 370
El + nät	13 949	18 562
Bankkostnader	885	906
Grovsopor	938	-
Fastighetsskötsel och städning	28 296	-
Reparationer	3 094	-
Uppbokning revision	30 000	30 000
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>867 910</u>	<u>808 166</u>
	1 214 562	1 114 914

Not 20 Övriga noter - Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter


Möndal 18/5 2021



Charlotte Stenfelt



Amy Närenborn



Amanda Andersson



Ann-Mari Olsson



Amra Kapetanovic

Vår revisionsberättelse har den 18/5 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

KPMG AB



Jörgen Nilsson
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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 Bostadsrättsföreningen Axet för år 2020 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 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 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 förtlöpande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 den 18 maj 2021

KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor