



Årsredovisning

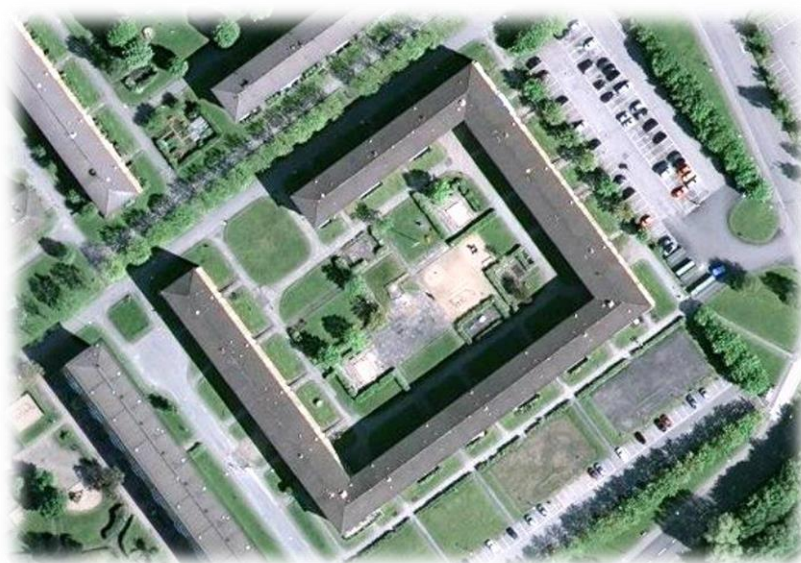
2019

Bostadsrättsföreningen

Axet

769615–8034

Bostadsrättsföreningen Axet



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

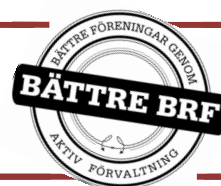
Här bor vi nära Änggårdsbergens natur och strövområden, samtidigt som både Mölndals och Göteborgs centrum är nära.

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 2019, upprättad mars 2020 av Niclas Jonsson, Bättre BRF
info@battrefbf.se Omslagets bild: Charlotte Stenfelt
Bilder: Nicklas Bergholtz, Niclas Jonsson



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 2019, vilket var föreningens 13:e Verksamhetsår.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21/5 2019. Stämman representerade 23 röstberättigade medlemmar.

Ägarförhållanden

Föreningen består av 191 st lägenheter, varav 165 (162 st) är bostadsrätter och 26 st (29 st) är hyresrätter. Under året har 25 st bostadsrätter helt eller delvis överlåtits (21 st) och tre hyresrätter har ombildats till bostadsrätt (2 st). Brf Axet hälsar de nya medlemmarna välkomna och hoppas ni ska trivas i er förening!

Antal medlemmar 2019-01-01	220 st
Utträtt ur föreningen	28 st
Inträtt i föreningen	31 st
Antal medlemmar 2019-12-31	223 st

Styrelse samt suppleanter

Charlotte Stenfelt	Ordförande
Cecilia Söderman	Ledamot
Sven Alevåg	Ledamot
Mustafa Ugras Sarioglu	Ledamot
Ulf Hultberg	Ledamot
Ann-Mari Olsson	Suppleant
Amy Närenborn	Suppleant
Victoria Petrovets	Suppleant
Amanda Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Charlotte Stenfelt, Cecilia Söderman och Ulf Hultberg, två i förening.

Revisorer

Extern revisor har varit KPMG, vald av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit My Högfeldt och Max Wernersson.

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.

Information

Informerade medlemmar = engagerade medlemmar.
Information har getts löpande via anslagstavlorna 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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 941 669 kr	10 936 961 kr	10 711 167 kr	10 683 039 kr	10 853 566 kr
Resultat	2 390 545 kr	3 216 723 kr	2 032 084 kr	- 1 411 048 kr	1 271 113 kr
Soliditet ⁽¹⁾	58 %	57 %	54 %	51 %	49 %

(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 upplåtelse.

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



Ny dränering samt isolering av källarmur

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	(165 616 000 kr)
Varav byggnad:	126 489 000 kr	(102 468 000 kr)
Varav mark:	104 180 000 kr	(63 148 000 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 hydroforbreras 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 sandådorna 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.

Planerade projekt och underhåll

2019–2020	Renovering gård inkl. nya ledningar för dagvatten och dränering
2019–2020	Byggnation av ny tvättstuga och gemensamhetslokal
2019–2020	Byggnation av elcykelförråd
2020	Nytt lås- och bokningssystem hela föreningen
2020-2021	Tidigare tvättstugor ska byggas om till lägenheter
2022–2023	Byte balkongdörrar och ev. balkongpartier

Avgifter och hyror

Vid räkenskapsårets ingång 2019-01-01 höjdes avgifterna med 1 %. Efter räkenskapsårets slut höjdes avgifterna med 1,5 % den 2020-01-01.

Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes med i genomsnitt 2,27 % den 2019-10-01.

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

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning:	Bättre BRF AB
Fastighetservice	Adels fastighetservice AB
Yttre skötsel	Adels fastighetservice AB
Städning	Adels fastighetservice 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	115 189 061	22 734 759	3 252 690	- 14 339 438	3 216 723
Förändring under året	1 966 305	3 434 026			
Vinstdisp. enl. stämman			1 216 664	2 000 059	- 3 216 723
Årets resultat					2 390 545
Vid årets slut	117 155 366	26 168 785	4 469 354	- 12 339 379	2 390 545

Året som gått

Underhåll/projekt:

I april 2019 kunde Brf Axet efter flera års projektering sätta skopan i marken och påbörja sin stora omvandling av innergården. Projektet inleddes med utbyte av samtliga ledningar för dagvatten och dränering samt isolering av källarväggarna. Detta innebar även att bottenlägenheterna har fått nya uteplatser och att alla ventilationshuvar till källaren bytts ut.

Efter sommaren fortsatte projektet med grundläggning för två nya byggnader där den största kommer att inrymma fem stycken tvättstugor samt en stor gemensamhetslokal. Den mindre är en garagebyggnad med laddmöjlighet för elcyklar som även kommer att kunna användas som moped- eller MC förråd. Strax före årsskiftet var utsidornas gräsytor och gångbanor färdigställda och kunde överlämnas till föreningen.

I skrivande stund är den nya lekplatsen under uppförande, de flesta kantstenar på plats och plattläggning pågår för fullt på de ytor som skall ha detta yttskikt. Tvättstugan är rest och byggnationen har nått ända fram till att vissa rum börjat få kakel och klinker. Gångar och entréer börjar ta form men ännu återstår mycket detaljer och de boende har många fler spännande nyheter att se fram emot.

Projektet är planerat att gå i mål under juni 2020.



Alla altaner har byggts om

Föreningens åtgärder i samband med 2018 års OVK färdigställdes första halvåret 2019 och föreningen har numera en godkänd anläggning som driftsatts med helt nya centrala fläktar på vinden.

Ekonomi:

2019 blev återigen ett mycket starkt år för Brf Axet med ett plusresultat på drygt två miljoner. Gårdsprojektet har visserligen finansierats med lånade medel, men samtidigt har styrelsen använt befintliga resurser och amorterat samma summa på befintliga fastighetslån vilket inneburit att föreningens skuld inte ökat under 2019. Nya lån har upptagits med 24 miljoner kronor och gamla lån har amorterats med 24 miljoner kronor.

Förening:

På grund av gårdsombyggnaden fick föreningens städdagar utgå under 2019, men de planeras att återupptas under 2020. "Städdag" innebär att vi medlemmar tillsammans röjer och gör fint i vår förening, samtidigt som träffarna under otvungna former möjliggör enkel dialog mellan medlem/styrelse. Tre tidigare hyresrätter har under året upplåtits med bostadsrätt.

I mitten av november återkom styrelsens heldagskonferens då den visade sig vara mycket lyckad förra året. Här får styrelsen möjlighet att under en heldag jobba långsiktigt med visioner och målbilder för föreningen. Konferenserna har gett ett digert sammanställt material som styrelsen kan hämta kraft och inspiration ur inför kommande små och stora projekt eller löpande beslut.

Förväntad framtida utveckling

Underhåll/projekt:

Även om mycket fokus just nu ligger på att föra gårdsprojektet i hamn under första halvåret 2020 så arbetar även styrelsen för kommande projekt. Målsättning för andra halvåret 2020 är att kunna omvandla dagens tvättstugor till nya lägenheter. Överskottet från detta projekt skall sedan utgöra grundplåten för att kunna finansiera nya balkongpartier (vägg-dörr-fönster) till befintliga lägenheter.

Ekonomi:

Brf Axet lägger nu stora resurser på sitt pågående gårdsprojekt vilket kommer synas fullt ut i 2020 års bokslut. Samtidigt är grundekonomin i föreningen stark och ordinarie drift beräknas ge fortsatta överskott som hjälper till att finansiera kommande underhållsprojekt. Att föreningen fortfarande äger 25 stycken hyreslägenheter av vilka vi avyttrar ett par stycken årligen samt fortsatt gynnsamma omvärldsfaktorer gör att styrelsen ser framtiden an med tillförsikt.

Genom att fortsatt låta medlemmarnas årsavgifter följa med den allmänna kostnadsutvecklingen samtidigt som föreningen rustas upp och renoveras säkerställs att alla medlemmar bidrar och alla boende får uppleva att just deras tid i Brf Axet präglas av en förbättrad boendemiljö. Detta är rättvis och trygg förvaltning som minskar riskerna för stora och plötsliga avgiftsförändringar, samtidigt som vars och ens insats i föreningen skyddas ifall medlemmen väljer att sälja sin andel och flytta vidare.

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 2019 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 utförd underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 12 339 379
Årets resultat	2 390 545
Totalt	- 9 948 852

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 500 000
Disposition ur underhållsfond	- 1 485 219
Balanserat resultat	- 9 963 633
Summa	- 9 948 852



Ny entré källaren

Bostadsrättsföreningen Axet

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	1	<u>10 941 669</u> 10 941 669	<u>10 936 961</u> 10 936 961
Fastighetskostnader			
Drift	2	- 3 836 231	- 4 081 349
Reparationer	3	- 218 825	- 393 427
Planerat underhåll		- 1 485 219	- 283 336
Fastighetsskatt		- 269 549	- 261 527
Styrelsearvoden mm	4	- 223 737	- 226 422
Avskrivningar	5	<u>- 1 716 661</u>	<u>- 1 708 851</u>
Rörelseresultat		3 191 447	3 982 048
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	9 284	13 520
Räntekostnader	7	<u>- 810 186</u>	<u>- 778 845</u>
Summa finansiella poster		- 800 902	- 765 325
Årets resultat		<u>2 390 545</u>	<u>3 216 723</u>



Gjutning av platta till nya tvättstugan

Bostadsrättsföreningen Axet

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
--	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	205 501 277	207 186 717
Maskiner och inventarier	9	283 066	275 237
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10,11,12,13,14	24 433 928	1 772 173
		<u>230 218 271</u>	<u>209 234 127</u>

Summa anläggningstillgångar

230 218 271 209 234 127

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		11 245	7 868
Skattefordringar		30 476	38 498
Övriga fordringar (medel inestående på skattekontot)		4 826	4 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	143 817	145 303
		<u>190 364</u>	<u>196 528</u>

Kassa och bank

16 7 415 683 17 790 592

Summa omsättningstillgångar

7 606 047 17 987 120

SUMMA TILLGÅNGAR

237 824 318 227 221 247



Blivande tvättstuga och gemensamhetslokal

Bostadsrättsföreningen Axet

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		117 155 366	115 189 061
Upplåtelseavgifter		26 168 785	22 734 759
Underhållsfond		<u>4 469 354</u>	<u>3 252 690</u>
		147 793 505	141 176 510
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		- 12 339 379	- 14 339 438
Årets resultat		<u>2 390 545</u>	<u>3 216 723</u>
		- 9 948 834	- 11 122 715
Summa eget kapital		<u>137 844 671</u>	<u>130 053 795</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Deposition trafikskolan		25 500	25 500
Övriga skulder till kreditinstitut	17	<u>93 000 000</u>	<u>93 000 000</u>
		93 025 500	93 025 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		3 728 867	1 002 147
Momsskuld		18 359	21 250
Arbetsgivaravgifter och källskatt		92 007	78 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>1 114 914</u>	<u>1 039 698</u>
		6 954 147	4 141 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>237 824 318</u>	<u>227 221 247</u>



Plattläggning pågår vid 6B

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 166 920 180 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 1,14 % 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 1 379 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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Årsavgifter	7 984 625	7 843 529
Hyror hyresrätter	2 041 856	2 159 673
Hyror lokaler	127 836	125 447
Parkeringshyror	542 292	553 034
Besöksparkering och externa hyresgäster P-plats	60 400	67 496
Extra förråd/MC parkering	91 002	87 945
Avgifter och panter	87 321	90 686
Tags och andra vidaredebiteringar	6 438	8 950
Öres- och kronutjämning	<u>- 101</u>	<u>201</u>
Summa	10 941 669	10 936 961
Totalt intäkter	10 941 669	10 936 961

Bostadsrättsföreningen Axet

Not 2 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning och lokalvård	526 832	599 152
El	166 545	183 530
Uppvärmning	1 368 138	1 460 245
Vatten och avlopp	480 056	483 885
Sophämtning (inkl. containrar och grovsopor)	370 471	401 052
Fastighetsförsäkring	106 903	106 929
Kabel-TV	118 092	181 586
Förbrukningsmaterial	17 488	5 019
Förbrukningsinventarier	58 959	59 335
Tele/data/hemsida/kontor/trycksaker	13 958	12 556
Revision	30 000	32 000
Förvaltningskostnader grundavtal	352 286	345 246
Förvaltningstjänster utöver avtal (inkl. bygg & projektledning)	115 947	135 565
Bankkostnader	5 178	5 048
Föreningsavgifter	30 926	24 982
Myndighetskostnader	7 040	1 000
Medlemsaktiviteter	8 603	10 718
Kurser och konferenser	5 252	5 480
Fastighetsskatt föregående år	-	14 668
Hysesförluster	53 557	13 353
Summa drift	3 836 231	4 081 349

Not 3 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elanläggning	11 645	7 852
Tvättstugor	21 163	4 826
Hyseslägenheter	63 790	283 570
VA/VVS och vattenskador	101 748	54 546
Byggnad och övriga reparationer	20 479	42 633
Summa	218 825	393 427

Not 4 Styrelsearvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	178 201	176 000
Löner utförda arbeten	-	1 500
Sociala kostnader	45 536	48 922
Summa	223 737	226 422

Bostadsrättsföreningen Axet

Not 5 Avskrivningar

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Byggnader inkl. förbättringar	1 685 440	1 685 440
Inventarier	<u>31 221</u>	<u>23 411</u>
Summa	1 716 661	1 708 851

Not 6 Ränteintäkter

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Ränteintäkter skattekonto	-	-
Övriga ränteintäkter	<u>9 284</u>	<u>13 520</u>
Summa	9 284	13 520

Not 7 Räntekostnader

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>810 186</u>	<u>778 845</u>
Summa	810 186	778 845

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärde	155 724 744	154 210 632
Inköp under året	<u>-</u>	<u>1 514 112</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 724 744	155 724 744
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 9 091 487	- 7 406 047
– Årets avskrivning enligt plan	<u>- 1 685 440</u>	<u>- 1 685 440</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	- 10 776 927	- 9 091 487
Mark	60 553 460	60 553 460
Bokfört värde	205 501 277	207 186 717

Not 9 Inventarier

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	699 350	699 350
- Nyanskaffningar	<u>39 050</u>	<u>-</u>
	738 400	699 350
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 424 113	- 400 702
- Årets avskrivningar	<u>- 31 221</u>	<u>- 23 411</u>
	<u>- 455 334</u>	<u>- 424 113</u>
Redovisat värde vid årets slut	283 066	275 237

Bostadsrättsföreningen Axet

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Projekt miljöhus:		
- Vid årets början	0	426 720
- Nyanskaffningar	0	1 087 392
- Byggnad	<u>0</u>	<u>- 1 514 112</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Projekt gården byggherrekostnader:		
- Vid årets början	965 454	348 923
- Nyanskaffningar	231 081	616 531
- Underhåll mark och markanläggningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 196 535	965 454

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Projekt gården kontraktssdel:		
- Vid årets början	0	0
- Nyanskaffningar	23 161 768	0
- Byggnad	0	0
- Underhåll mark och markanläggningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	23 161 768	0

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Projekt utveckling Bifrost:		
- Vid årets början	0	0
- Nyanskaffningar	75 625	0
- Mark	<u>0</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	75 625	0

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Projekt ventilation, nya fläktar och OVK:		
- Vid årets början	806 719	0
- Nyanskaffningar	0	806 719
- Underhåll byggnad	<u>- 806 719</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	806 719

Bostadsrättsföreningen Axet

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsförsäkring (del av år)	93 978	87 017
Kabel-TV (kvartal 1)	29 529	29 517
Bredbandsavgift (kvartal 1)	960	960
Låneräntor	-	1 483
Medlemskap Bostadsrätterna 2019	9 500	9 320
Bankkostnader	<u>-</u>	<u>1 650</u>
Summa förutbetalda kostnader	133 967	129 947
Upplupna intäkter	<u>9 850</u>	<u>15 356</u>
Totalt	143 817	145 303

Not 16 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Handkassa (bankkortskonto)	9 706	23 722
Bank	3 495 210	753 351
Sparkonton	<u>3 910 767</u>	<u>17 013 520</u>
	7 415 983	17 790 592

Not 17 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 73	Rörlig	2020-03-28	9 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	2755 5061 57	Rörlig	2020-05-28	31 000 000	-
Swedbank Hypotek	2755 5061 16	Rörlig	2020-04-28	31 000 000	-
Swedbank Hypotek	2951 4371 16	Rörlig	2020-04-28	12 000 000	-
Swedbank Hypotek	2951 9537 73	Rörlig	2020-03-28	<u>12 000 000</u>	<u>-</u>
				95 000 000	2 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 93 000 000

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 85 000 000 kr

Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	116 200 000	116 200 000

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
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

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	84 910	48 258
Fjärrvärme	172 370	190 400
El + nät	18 562	15 689
Bankkostnader	906	839
Snöröjning	-	15 000
Uppbokning revision	30 000	30 000
Reparation VA	-	2 725
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>808 166</u>	<u>736 787</u>
	1 114 914	1 039 698

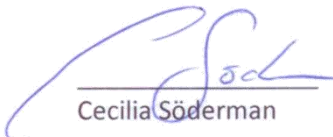
Not 20 Övriga noter - Eventualförpliktelser

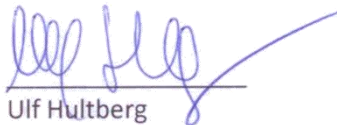
	2019-12-31	2018-12-31
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

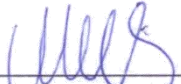
Underskrifter

Möndal 9/3 2020


Charlotte Stenfelt


Cecilia Söderman



Ulf Hultberg


Mustafa Ugras-Sarioglu


Sven Alevåg

Vår revisionsberättelse har den 6/4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

KPMG AB


Jörgen Nilsson



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 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 2019 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 revisionssed 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 2020-04-06

KPMG AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor