



Årsredovisning

2025

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.

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 2025, upprättad mars 2026 av Niclas Jonsson, Bättre BRF
info@battrebrf.se Omslagets bild: Niclas Jonsson
Alla bilder: © Brf Axet



Styrelsen har ordet

2025 har varit ett år där styrelsen fortsatt arbetet med att stärka föreningens långsiktiga förutsättningar och planera för fastighetens framtida underhåll.

Under de senaste åren har föreningen genomfört flera större renoveringar och förbättringar av fastigheten. Mycket av det stora arbetet är därmed redan gjort, och vi börjar nu närma oss den sista riktigt stora åtgärden – ett framtida stambyte. När detta väl är genomfört kommer fastigheten att hålla en mycket god teknisk standard under lång tid framöver.

Utöver det löpande arbetet har vi också haft uppskattade aktiviteter i föreningen. Under hösten arrangerades en Halloween-aktivitet för barnen där delar av källaren förvandlades till en spöklik miljö med dekorationer, utklädnad och godispåsar. Det blev ett mycket lyckat tillfälle som uppskattades av både barn och vuxna och bidrog till gemenskapen i huset.

Som ordförande är det väldigt roligt att se det engagemang och den goda grannsämja som finns i föreningen. En trivsamt förening handlar inte bara om byggnader och ekonomi utan också om människorna som bor här. Styrelsen ser fram emot att fortsätta utveckla föreningen tillsammans med er medlemmar även under kommande år.

Håkan Höglind, ordf. 2025 - 2026 i BRF Axet



Förvaltningsberättelse för Brf Axet

Brf Axet är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229. Föreningen till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Mölndal. I enlighet med föreningens stadgar får styrelsen härmed upprätta följande redogörelse över föreningens förvaltning under år 2025, vilket var föreningens 19: e Verksamhetsår.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21/5 2025 och representerades av 24 medlemmar.

Ägarförhållanden

Föreningen består av 195 st lägenheter, varav 183 (176 st) är bostadsrätter och 12 st (19 st) är hyresrätter. Under året har 13 st bostadsrätter helt eller delvis överlåtits (18 st) och sju hyresrätter har ombildats till bostadsrätt (1 st). Brf Axet hälsar de nya medlemmarna välkomna och hoppas ni ska trivas i er förening!

Antal medlemmar 2025-01-01	248 st
Utträtt ur föreningen	21 st
Inträtt i föreningen	17 st
Antal medlemmar 2025-12-31	244 st

Styrelse samt suppleanter

Håkan Höglind	Ordförande
Charlotte Stenfelt	Ledamot
Fredrik Sunesson	Ledamot
Eric Werndahl	Ledamot
Fabian Haj	Ledamot
Vladimir Lukic	Suppleant
Maria Lundberg	Suppleant
Aaron Vega	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Håkan Höglind, Charlotte Stenfelt och Fredrik Sunesson, två i förening.

Revisorer

Årsstämman valde KPMG som revisor men var informerade om att revisionsdelen hos KPMG skulle avknoppas till nytt bolag under året. Det nya bolaget heter Azets Revision & Rådgivning AB.

Personal

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

Information

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

www.brfaxet.nu



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	13 046 781	12 813 291	12 380 827	12 523 274
Resultat efter finansiella poster	491 174	- 1 914 313	- 22 199 199	1 580 167
Soliditet	55 %	53 %	52 %	62 %
Årsavgift/m ² upplåten med bostadsrätt (A)	912 kr	867 kr	828 kr	775 kr
Skuldsättning/m ² (B)	6 710 kr	7 079 kr	7 374 kr	5 899 kr
Skuldsättning/m ² upplåten med bostadsrätt (C)	7 408 kr	8 152 kr	8 523 kr	6 838 kr
Sparande/m ² (D)	287 kr	99 kr	152 kr	349 kr
Räntekänslighet (E)	8,6	9,6	10,3	8,8
Energikostnad/m ² (F)	180 kr	181 kr	162 kr	167 kr
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (G)	82 %	78 %	78 %	72 %

A: är den *genomsnittliga* årsavgiften per m² bostadsrättsyta i hela föreningens bestånd. Siffran kommer alltså inte stämma på en enskild lägenhet. Innefattar obligatorisk bredbandsavgift år 2022–2025.

B: Kvadratmeter: all yta BR + HR (Bostadsrätter, hyreslägenheter, lokaler och uthyrda förråd: 13 562 m²)

C: Kvadratmeter innefattar endast ytor upplåtna med bostadsrätt

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

E: Räntekänslighet (Räntebärande skulder/intäkter årsavgifter)

F: Energikostnader/m² (Föreningens kostnader för el + fjärrvärme + VA/ all yta BR + HR (Bostadsrätter, hyreslägenheter, lokaler och uthyrda förråd). I årsavgifterna ingår värme och VA.

G: Intäkter årsavgifter/samtliga intäkter

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Drivbänken 1	
Antal lägenheter:	195	
Totalt BOA + LOA:	13 215,6 m ²	
Varav lägenhetsyta:	13 127,6 m ²	
Varav bostadsrätter:	12 283,6 m ²	
Varav hyresrätter:	844 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	
Medelvärde, lägenhetsyta:	67 m ²	
Taxeringsvärde fastigheten:	227 672 000 kr	(243 635 000 kr)
Varav byggnad:	149 524 000 kr	(146 487 000 kr)
Varav mark:	78 148 000 kr	(97 148 000 kr)
Bilparkeringsplatser:	219 uthyrningsplatser	
	Varav 28 laddplatser	
	19 besöksplatser	
	1 handikapplats	
Tomt (Äganderätt):	29 031 m ²	

Historik över föreningens verksamhet

1971	Byggnadsår
2007	Fastigheten förvärvas av bostadsrättsföreningen
2011	Utvändigt trä (dörrar m m) ommålas, lägenhetskanalerna sotas Nytt nyckellöst låssystem installeras, OVK påbörjas
2012	OVK avslutas, nya armaturer installeras till parkeringens belysningsstolpar Ny avloppsanslutning och ny 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 hydroförbrerades 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 hydroförbrerad, 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 färdigställts 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 upplåts med bostadsrätt. Befintlig fiber uppgraderades till 1000/1000 och bredbandsabonnemang ingår numera i alla bostadsrätter till en fast månadskostnad.
2022	Balkongprojekt startat, postboxar installerade, säkerhetsdörrar de flesta lägenheterna, trädbeskärning, ommålning alla yttre dörrar.
2023	Balkongerna renoveras, nya altandörrar och fönster mot balkong eller uteplats, cykelrummen målas om, laddplatser för elbil installeras
2024	Efterarbeten balkongprojektet, totalrenovering föreningens bastu.
2025	OVK-besiktning, renovering f.d. hyreslägenheter, ny avgasare undercentralen

Planerade projekt och underhåll

Ca 2027–2028	Ombyggnad lokalytor
Ca 2027–2028	Stambyte

Avgifter och hyror

Vid räkenskapsårets ingång 2025-01-01 höjdes årsavgifterna med 5,0 %. Efter räkenskapsårets slut höjdes avgifterna med 8,0 % och uppgår därefter till 912 kr/m² i genomsnitt.
Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes med 4,9 % i genomsnitt den 2025-08-01.

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

Teknisk status

Föreningens underhållsplan sträcker sig mellan åren 2010–2040 och styrelsen utgår från denna när de årligen planerar i närtid kommande underhållsåtgärder. Styrelsen strävar efter att alltid ha en detaljerad plan för de närmast kommande fem åren. Underhållsplanen kommer under 2026 anpassas till K3-regelverket.

Förvaltning och leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning:	Bättre BRF AB
Fastighetsservice	Bredablick Sverige AB
Yttre skötsel	We Fix AB
Städning	Bredablick Sverige AB
Internet & TV	Sappa AB

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	123 332 512	41 480 763	0	- 52 418 707	- 1 914 313
Förändring under året	2 170 522	3 213 719	1 500 000		
Vinstdisp. enl. stämma			- 1 145 345	- 2 268 968	1 914 313
Årets resultat					<u>491 174</u>
Vid årets slut	125 503 034	44 694 482	354 655	- 54 687 675	491 174

Året som gått

Underhåll/projekt:

Brf Axet fick under 2025 tillbaka ovanligt många hyresrätter, hela sju stycken återlämnades till föreningen efter hyresgästernas uppsägningar. I samband med besiktning av dessa upptäcktes ett par vattenskador vilket föranledde mera omfattande renovering än vad vi brukar göra av lägenheterna innan de upplåts med bostadsrätt och säljs. Dels beroende på renoveringarna, men också av marknadsskäl, så såldes endast två stycken av dessa lägenheter under året, resterande fem stycken planeras att säljas under 2026. I skrivande stund återstår 11 stycken hyresrätter då ytterligare en lägenhet har återlämnats till föreningen tidigt år 2026.

Andra halvåret 2025 genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) vilken är återkommande och behöver göras vart 6:e år. I skrivande stund återstår en del fel i några lägenheter och efter att dessa är åtgärdade förväntas anläggningen erhålla godkännande för de kommande sex åren.

Sent 2025 hade vi en del problem med värmeanläggningen och det visade sig att systemets avgasare hade gett upp. Även om undercentralen som sådan är relativt ny – komplett utbytt år 2015 och med en förväntad drifttid på 40 år – så var just avgasaren äldre och därmed fullt avskriven och teknisk förbrukad. En avgasare hjälper värmesystemet att filtrera ur luft vilket skyddar systemet från korrosionsskador samt minska behovet av luftning på individuella radiatorer.



Beslut i stämman samt bygglov för ombyggnad av f.d. lokal till två stycken nya lägenheter blev klart hösten 2025. Ritningarna visar två stycken 2 RoK på 50 m² respektive 65 m² där båda får fina uteplatser. Med hänsyn till det planerade kommande stambytet avvaktar vi byggstart då utrymmena kan behövas som resurs i det projektet.

Ekonomi:

Årets resultat vände till positivt vilket var budgeterat, dock blev överskottet något lägre än förväntat beroende på flera tomställda f.d. hyresrätter. Kostnaderna för låneräntor sjönk med hela 35 % drivet av lägre marknadsräntor men också delvis som en följd av föreningens relativt stora amorteringar som under 2025 uppgick till 5 miljoner motsvarande 5 % av total skuld.

De senaste årens amorteringar jämte avgiftshöjningar är båda två delar av styrelsens strategi att förbereda föreningens ekonomi på bästa sätt inför kommande stambyte.

Förening:

Årets upplaga av föreningsdagen med gemensam grillning och lekar för barnen uteblev på grund av en planeringsmiss, men som kompensation genomfördes istället en mycket uppskattad spökvandring i samband med halloween där styrelsen förberett en slinga genom delar av källargångarna fullt riggade med fällor, spindelnät och allehanda gastar.

Förväntad framtida utveckling

Underhåll/projekt:

Mot bakgrund av att antalet inträffade vattenskador ökat samt att fler badrum med lösa klämringar i golvbrunnen upptäckts har styrelsen beslutat att inleda projekteringen av ett komplett stambyte. Projektet syftar även till att komma till rätta med tidvis upplevda problem av lågt vattentryck samt en generell uppdatering från 1-fas till 3-fas hushållsel i alla lägenheter. Projekteringen förväntas pågå under hela 2026 inklusive nödvändiga beslut i kommande stämma/or/. Om allt klaffar kan projektet starta redan år 2027.

Ekonomi:

Föreningens strategi att aktivt stärka föreningens ekonomi inför kommande stambyte kommer fortsätta under 2026, dels via genomförd avgiftshöjning och dels genom upplåtelser av före detta hyresrätter. Genom offensiva amorteringar nu kan vi totalt sett minska föreningens kommande lånestock efter genomfört stambyte, samtidigt som amorteringarna dels sparar räntekostnader under tiden samt genererar avdragsgilla kapitaltillskott till föreningens medlemmar.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 54 687 675
Årets resultat	491 174
Totalt	- 54 196 501

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 500 000
Disposition ur underhållsfond	- 1 399 085
Balanserat resultat	- 54 297 416
Summa	- 54 196 501



Bostadsrättsföreningen Axet

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	13 046 781 13 046 781	12 813 291 12 813 291
Fastighetskostnader			
Drift	3	- 5 061 530	- 5 192 725
Reparationer	4	- 599 775	- 1 108 028
Planerat underhåll		- 1 399 084	- 1 145 345
Fastighetsskatt		- 342 900	- 324 200
Styrelsearvoden mm	5	- 254 427	- 251 885
Avskrivningar	6	- 1 904 983	- 2 105 615
Rörelseresultat		3 484 082	2 685 493
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	155	1 910
Räntekostnader	8	- 2 993 063	- 4 601 716
Summa finansiella poster		- 2 992 908	- 4 599 806
Årets resultat		491 174	- 1 914 313



Bostadsrättsföreningen Axet

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2025-12-31	2024-12-31
--	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	204 502 386	206 301 784
Maskiner och inventarier	10	491 512	503 383
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11,12,13,14	<u>163 102</u>	<u>80 250</u>
		205 157 000	206 885 381

Summa anläggningstillgångar		205 157 000	206 885 381
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		- 11 087	25 104
Skattefordringar		0	3 100
Övriga fordringar (medel inestående på skattekontot)		1 083	1 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>351 134</u>	<u>338 594</u>
		341 130	367 838

Kassa och bank	16	4 470 603	1 794 987
----------------	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 811 733</u>	<u>2 162 825</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		209 968 733	209 048 206
------------------	--	-------------	-------------



Bostadsrättsföreningen Axet

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		125 503 034	123 332 512
Upplåtelseavgifter		44 694 482	41 480 763
Underhållsfond		354 655	0
		170 552 171	164 813 275
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		- 54 687 675	- 52 418 707
Årets resultat		491 174	- 1 914 313
		- 54 196 501	- 54 333 020
Summa eget kapital		116 355 670	110 480 255
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	84 000 000	91 000 000
		84 000 000	91 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	7 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		756 329	621 074
Skatteskulder		38 577	27 275
Momsskuld		35 743	27 699
Arbetsgivaravgifter och källskatt		136 624	119 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 645 790	1 772 806
		9 613 063	7 567 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 968 733	209 048 206

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Rörelseresultat efter avskrivningar:	3 484 082 kr	2 685 493 kr
Återläggning avskrivningar:	1 904 983 kr	2 105 615 kr
Finansiella poster (not 7 och 8):	- 2 992 908 kr	- 4 599 806 kr
Förändring fordringar:	26 708 kr	8 627 kr
Förändring korta skulder:	2 045 111 kr	2 289 195 kr
Långfristiga skulder:	- 7 000 000 kr	- 7 000 000 kr
Materiella anläggningstillgångar:	- 176 601 kr	437 545 kr
<u>Nya upplåtelser:</u>	<u>5 384 241 kr</u>	<u>1 180 412 kr</u>
Totalt kassaflöde:	2 675 616 kr	- 2 892 919 kr
Ingående kassa:	1 794 987 kr	4 687 906 kr
Utgående kassa:	4 470 603 kr	1 794 987 kr

Noter

Not 1, 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 156 191 419 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 1,25 % 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.

Laddinfrastrukturen som införskaffades 2024 avskrivs med 10 % 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. För 2024 översteg utfört underhåll fondens storlek.

Årsavgifterna

Årsavgiften inkluderar vatten, värme samt kabel-TV. Obligatorisk bredbandsavgift tillkommer med 79 kr/månad.

Skatter och avgifter

Föreningen beskattas inte för överskott hänförliga till verksamheten. Fastighetsavgiften (tidigare fastighetsskatt) är 1 724 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 samt försäljning av el vid elbilsladdning.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	10 635 688	10 047 858
Hyror hyresrätter	1 162 399	1 552 034
Hyror lokaler	-	21 600
Parkeringshyror	633 048	574 231
Besöksparkering och externa hyresgäster P-plats	84 082	80 352
Extra förråd/MC parkering	162 343	164 434
Avgifter och panter	95 120	108 717
Lokaluthyrning, tags och andra vidaredebiteringar	26 100	29 450
Bredbandsavgifter	188 956	194 509
Såld el elbilsladdning	58 891	31 822
Öres- och kronutjämning	154	69
Summa	13 046 781	12 805 076
Övriga rörelseintäkter		
Återvunnen kundförlust	-	8 215
Summa	-	8 215
Totalt intäkter	13 046 781	12 813 291

Not 3 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning och lokalvård	993 897	1 041 480
El	246 264	198 456
Uppvärmning	1 594 841	1 617 434
Vatten och avlopp	594 538	636 031
Sophämtning (inkl. containrar och grovsopor)	410 041	400 810
Fastighetsförsäkring	164 061	146 888
Kabel-TV (Ingår i bredband fr o m 2025)	-	142 724
Bredband	313 022	284 715
Förbrukningsmaterial	4 024	10 796
Förbrukningsinventarier	32 093	37 606
Tele/data/hemsida/kontor/trycksaker	28 738	35 670
Revision	57 500	42 750
Förvaltningskostnader grundavtal	423 656	412 254
Förvaltningstjänster utöver avtal	164 231	139 212
Bankkostnader	5 811	5 689
Föreningsavgifter	12 280	12 964
Myndighetskostnader	800	1 100
Medlemsaktiviteter	9 846	19 255
Kurser och konferenser	5 887	6 891
Summa drift	5 061 530	5 192 725

Bostadsrättsföreningen Axet

Not 4 Reparationer

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Elanläggning	58 227	32 057
Tvättstugor	24 104	2 166
Hyreslägenheter	125 067	235 491
VA/VVS och vattenskador	323 674	695 349
Reparationer ventilation	-	1 450
Reparationer mark	7 743	65 712
Byggnad och övriga reparationer	<u>60 960</u>	<u>75 803</u>
Summa	599 775	1 108 028

Not 5 Styrelsearvoden

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	193 599	192 500
Löner utförda arbeten	0	0
Sociala kostnader	<u>60 828</u>	<u>59 385</u>
Summa	254 427	251 885

Not 6 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader inkl. förbättringar	1 799 362	1 799 362
Inventarier	<u>105 621</u>	<u>306 253</u>
Summa	1 904 983	2 105 615

Not 7 Ränteintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter sparkonto och skattekonto	<u>155</u>	<u>1 910</u>
Summa	155	1 910

Not 8 Räntekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>2 993 063</u>	<u>4 601 716</u>
Summa	2 993 063	4 601 716

Bostadsrättsföreningen Axet

Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	165 454 614	165 454 614
Inköp under året	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 454 614	165 454 614
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 19 706 326	- 17 906 964
– Årets avskrivning enligt plan	<u>- 1 799 362</u>	<u>- 1 799 362</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	- 21 505 688	- 19 706 326
Mark	60 553 460	60 553 460
Bokfört värde	204 502 386	206 301 748

Not 10 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	2 106 994	1 806 911
- Utrangeringar	- 98 750	-
- Nyanskaffningar	<u>93 750</u>	<u>300 083</u>
	2 101 994	2 106 994
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 1 603 611	- 1 297 358
- Årets avskrivningar	- 105 621	- 306 253
- Utrangeringar	98 750	-
	<u>- 1 709 232</u>	<u>- 1 603 611</u>
Redovisat värde vid årets slut	491 512	503 383

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Projekt utveckling Bifrost:		
- Vid årets början	80 250	80 250
- Nyanskaffningar	0	0
- Mark	<u>0</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	80 250	80 250

Not 12 Pågående nyanläggningar: Projekt balkonger

	2025-12-31	2024-12-31
- Vid årets början	0	0
- Nyanskaffningar	0	1 067 414
- Byggnad	0	0
- Underhåll	<u>0</u>	<u>- 1 067 414</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Bostadsrättsföreningen Axet

Not 13 Pågående nyanläggningar: Projekt laddstolpar

	2025-12-31	2024-12-31
- Vid årets början	0	737 628
- Klimatbidrag och moms åter	0	- 437 545
- Nyanskaffningar	0	0
- Inventarier	0	- 300 083
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 14 Pågående nyanläggningar: Projekt byggnation nya lgh

	2025-12-31	2024-12-31
- Vid årets början	0	0
- Nyanskaffningar	82 852	0
- Byggnad	0	0
Redovisat värde vid årets slut	82 852	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring (del av år)	142 712	133 076
Bredband och TV-avgifter	79 337	78 233
Fastighetsskötsel och städning (kvartal 1)	106 891	102 610
Medlemskap Bostadsrätterna 2026	8 940	9 940
Övriga förutbetalda kostnader	1 903	4 612
Summa förutbetalda kostnader	339 783	328 471
Upplupna intäkter	11 351	10 123
Totalt	351 134	338 594

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa (bankkortskonto)	4 582	10 000
Bank	4 340 144	1 658 987
Sparkonton	125 877	126 000
	4 470 603	1 794 987

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års Amortering
Swedbank Hypotek	2755 5061 57	Rörlig	2026-02-28	31 000 000	-
Swedbank Hypotek	2755 5061 16	Rörlig	2026-01-28	31 000 000	-
Swedbank Hypotek	2952 2939 71	Rörlig	2026-01-28	12 000 000	-
Swedbank Hypotek	2955 2128 12	Rörlig	2026-02-28	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	2955 4293 09	Rörlig	2026-01-28	10 000 000	-
				91 000 000	7 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

84 000 000

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.

Bostadsrättsföreningen Axet

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 76 000 000 kr

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	116 200 000	116 200 000

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	7 000 000	5 000 000
	7 000 000	5 000 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	357 838	485 239
Fjärrvärme	191 925	202 031
El + nät	26 377	20 953
Bankkostnader	880	928
Uppbokning revision	45 000	40 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 023 770	1 023 655
	1 645 790	1 772 806

Not 20 Övriga noter - Eventualförpliktelser

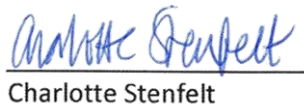
	2025-12-31	2024-12-31
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

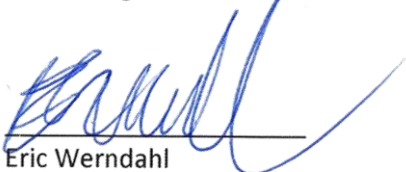
Möndal 18/3 2026

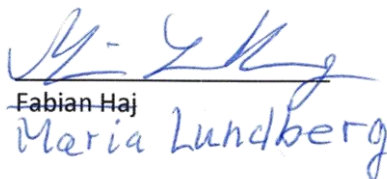
Årsredovisningens innehåll blev klart 18/3 2026


Håkan Höglind


Charlotte Stenfelt


Fredrik Sunesson


Eric Werndahl


Maria Lundberg

Vår revisionsberättelse har den 24/4 2026 avgivits beträffande denna årsredovisning

Azets Revision & Rådgivning AB


Marie Dunsjö, 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 2025.

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 2025 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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sida 1. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 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:

- o 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. Risker 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.

- o 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 2025 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 revisionssed 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 trygghande 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 24 april 2026

Azets Revision & Rådgivning AB



Marie Dunsjö
Auktoriserad revisor