

# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Alfågeln Waxön



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Alfågeln Waxön

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Charlotte Fabricius	Ledamot	
Christer Järnström	Ledamot	Flyttat
Ola Nortén	Ledamot	Flyttat
Jonas Sundqvist	Ledamot	
Anita Orvander	Suppleant	
Simon Pahlén Hill	Suppleant	

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Charlotte Fabricius, Christer Järnström, Carl Ola Nortén och Jonas Sundqvist.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Rabia Rana	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

### Valberedning

Margita Gustafsson Sammanställande  
Mats Peters

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-03.  
Extra föreningsstämma hölls 2019-09-14. Extra stämma med anledning av uppdatering av stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Alfågeln 2	2005	Vaxholm
Alfågeln 3	2005	Vaxholm
Alfågeln 4	2005	Vaxholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

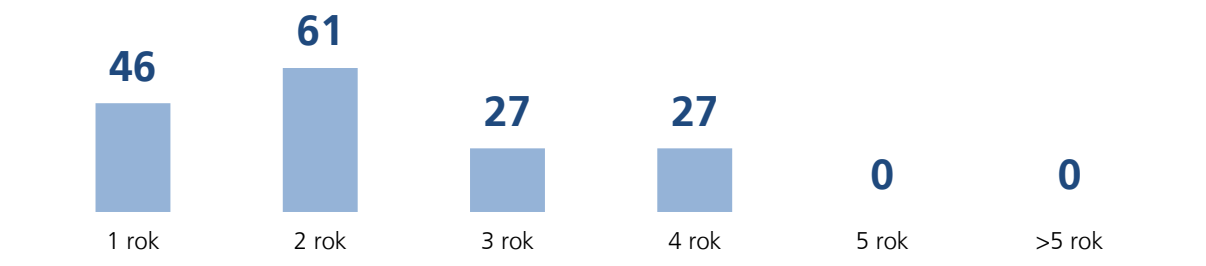
Fastigheterna bebyggdes 1965 och består av 9 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1976.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 773 m<sup>2</sup>, varav 9 529 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 244 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 149 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lägenheter och 22 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Teknisk förvaltning KMV 16	20 m <sup>2</sup>	2020-03-31
Restaurang KMV 22	94 m <sup>2</sup>	tills vidare
Förvaringslokal KMV 18	54 m <sup>2</sup>	2020-03-31
Skönhetssalong KMV 18	38 m <sup>2</sup>	tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Yta	Kommentar
Gemensamhetslokal		Styrelserum
Övrigt		Tvättstuga, 2 st cykelbodrar
Gemensamhetslokal KMV16	40 m <sup>2</sup>	Planerad ombyggnation till bostadsrätt

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny styrenhet till fjärrvärmesystemet	2019	Förbättring av värmesystemet
Avgasare till värmesystemet	2019	Förbättring av värmesystemet
Byte av termostatventiler	2019 - 2020	Förbättring av värmesystemet
Byte av stamventiler	2019 - 2020	Förbättring av värmesystemet
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2019	Ventilations kontroll
Fasader	2019	Gallring av buskar, grusning mot fasader.
Parkering	2019	Ny uppmärkning av parkeringsplatser, samt fixat 4 platser för elhybrid bilar.
Radonmätning	2019 - 2020	Krav från miljö och hälsa
Utemiljö	2019	Asfaltering, farthinder, anläggning av gräsytor.
Utemiljö	2018	Förebyggande åtgärd runt fasader
Parkeringen	2018 - 2019	Strukturerat parkeringen
Lekpark	2018 - 2019	Övergått till kommunal regi 2019
Byte av torktumlare	2017	3st Torktumlare
Byte av tvättmaskiner.	2017	6st Tvättmaskiner
Numrering av parkering	2017	
Nytt Staket Parkeringen	2017 - 2018	
Byte av vattenmätare	2015	Kostnadsbesparande åtgärd
lordningsställande av övre slänten	2015	
Målning av vindskivor och träpartier på fasaden	2015	
Byte av armaturer vid entréer och fasadsida	2015 - 2016	Energisparande åtgärd
Byte av bokningssystem till tvättstuga	2015	Uppgradering av gammalt system
Målning lusthus	2015	
Målning av trä på fasad	2015	
Byte av förrådsdörrar	2015	
Byte av fönster	2015 - 2016	Besiktning sker 2016
Ny sophantering samt rivning av gammalt sophus	2014	
Byte till LED armaturer samt belysningsstolpar	2014	
Byte av markburen el till utebelysning	2014	
Renovering av tvättstuga	2013 - 2014	Ny golvbeläggning och väggar, översyn av ventilation, underhåll av fönster, nya torkskåp, ny belysning
Reparation och kontroll av balkonger	2013	Kontroll av bl.a. infästningar
lordningsställande av slänt vid parkering	2013	Lågt växande buskar och plantering, borttagning av träd
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2013	
Uppdatering av TV-utbud till delar digital tv	2013	
byte av 12 st motorvärmarruttag	2013 - 2014	
Installation och montering av nytt transformatorskåp	2013 - 2014	Ny el dragen till transformatorskåp
Målning av parkeringsrutor	2013	
lordningsställande av slänterna vid parkeringen	2013 - 2014	

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ny tvättmaskin i tvättstugan	2012	
Inglasning av 18 st balkonger	2012	
Reparation och isolering av vind KM 22	2012	
Komplettering av motorvärmarruttag samt flytt av elskåp	2012 - 2014	
lordningsställande av lekplatsen	2011	
Byte torkskåp i tvättstuga	2010	
Omläggning av tak	2010 - 2013	Nytt tätskikt
Byte av rökluckor	2010 - 2011	
Rörstambyte	2008 - 2009	Samt renovering av badrum
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsklassade dörrar	2008 - 2009	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Takluckor	2020	
Takfotsplåt och Hängrännor	2020	
Utemiljö	2020	Förbättring av utemiljön.
Huvar-Ventilation	2020	
Underhåll av entrépartierna	2020	
Renovering av nedre balkongerna	2020	Besiktning/Planering
Renovering av balkong/botten	2021	
Målning tak och vägg, trapphus	2022	
Balkongplåt Front	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

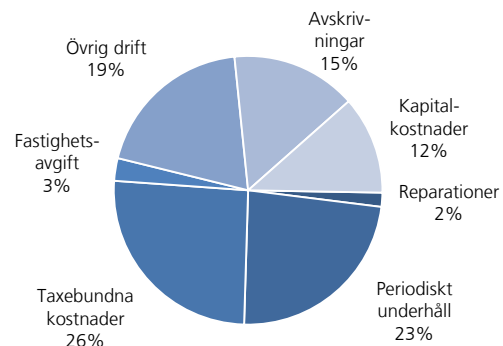
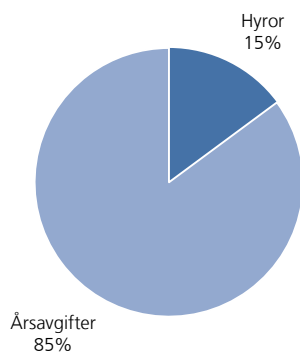
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Telenor
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsavtal	Vaxholms Värmeservice AB
Jouravtal	Bravida
Inkasso	SBC
Kabel tv	Sappa
Nycklar och lås	Österåkers lås och larm
Städning	Löfberg Service
Fastighetsförsäkring med bostadsrättstilläggsförsäkring	Söderberg och Partner/Bostadsrätterna
Parkeringsavtal	PBB AB
Värmeavtal	Adven
Snöröjningsavtal	TIA
Avtal yttre miljö	TIA
Service tvättstuga	Entema
Renhållning av moloer	Miljöhuset
Sophämtning	Roslagsvatten AB
Styrelsemobil	Tele 2
Internet Styrelsedator	Telenor

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>9 601 329</b>	<b>7 814 561</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 842 698	7 751 847
Finansiella intäkter	871	3 640
Minskning kortfristiga fordringar	73 705	0
Ökning av kortfristiga skulder	66 228	0
	<b>7 983 502</b>	<b>7 755 486</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 291 308	4 443 977
Finansiella kostnader	1 016 910	1 313 086
Ökning av kortfristiga fordringar	0	86 546
Minskning av långfristiga skulder	112 493	103 628
Minskning av kortfristiga skulder	0	21 481
	<b>7 420 711</b>	<b>5 968 719</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>10 164 121</b>	<b>9 601 329</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>562 792</b>	<b>1 786 768</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se underhåll under teknisk status.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 149 st  
Överlåtelser under året: 16 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 186  
Tillkommande medlemmar: 20  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 192

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	749	754	755	747
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 007	845	883	977
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 916	6 977	6 988	7 541
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	18	16	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	107	116	110	119
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	77	77	75	57
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	104	134	147	166
Soliditet (%)	55	55	55	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-761	702	486	856
Nettoomsättning (tkr)	7 783	7 673	7 693	7 744

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 529 m<sup>2</sup> bostäder och 244 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	73 080 203	0	0	73 080 203
Upplåtelseavgifter	13 846 746	0	0	13 846 746
Fond för yttre underhåll	2 361 570	730 000	-235 915	1 867 485
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>89 288 519</b>	<b>730 000</b>	<b>-235 915</b>	<b>88 794 434</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-12 185 460	-730 000	938 138	-12 393 598
Årets resultat	-760 849	-760 849	-702 223	702 223
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-12 946 310</b>	<b>-1 490 849</b>	<b>235 915</b>	<b>-11 691 375</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>76 342 209</b>	<b>-760 849</b>	<b>0</b>	<b>77 103 059</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-760 849
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 455 461
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-730 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-12 946 310</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

2 019 132
<b>-10 927 178</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 783 392	7 673 034
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 306	78 813
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 842 698</b>	<b>7 751 847</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 742 284	-3 905 957
Övriga externa kostnader	Not 5	-343 918	-328 125
Personalkostnader	Not 6	-205 106	-209 895
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 296 201	-1 296 201
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 587 508</b>	<b>-5 740 177</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>255 190</b>	<b>2 011 669</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		871	3 640
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 016 910	-1 313 086
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 016 039</b>	<b>-1 309 447</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-760 849</b>	<b>702 223</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-760 849</b>	<b>702 223</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	128 308 700	129 532 551
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	184 187	256 536
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>128 492 887</b>	<b>129 789 088</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>128 492 887</b>	<b>129 789 088</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 220	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	10 163 037	9 675 210
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 165 257</b>	<b>9 675 270</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		90 298	91 198
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>90 298</b>	<b>91 198</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 255 555</b>	<b>9 766 469</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>138 748 442</b>	<b>139 555 556</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		86 926 949	86 926 949
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 361 570	1 867 485
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 288 519</b>	<b>88 794 434</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 185 460	-12 393 598
Årets resultat		-760 849	702 223
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 946 310</b>	<b>-11 691 375</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>76 342 209</b>	<b>77 103 059</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	60 971 278	61 102 261
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 971 278</b>	<b>61 102 261</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	122 118	103 628
Leverantörsskulder		407 666	311 358
Skatteskulder		10 296	5 526
Övriga skulder		473	5 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	894 402	924 303
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 434 954</b>	<b>1 350 236</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>138 748 442</b>	<b>139 555 556</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	100 år	100 år
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Stambyte	100 år	100 år
Tak	30 år	30 år
Balkonger	20 år	20 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	6 612 850	6 612 850
Hyror bostäder	764 471	764 471
Hyror lokaler momspliktiga	121 792	119 897
Hyror lokaler	60 106	62 556
Hyror parkering	174 035	65 550
Hyror förråd	34 260	26 560
Avgift andrahandsuthyrning	15 888	21 158
Öresutjämning	-10	-8
	<b>7 783 392</b>	<b>7 673 034</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsersättning	57 866	59 700
Övriga intäkter	1 440	19 113
	<b>59 306</b>	<b>78 813</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	96 358	102 752
	Fastighetsskötsel beställning	10 000	12 708
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	312 904	341 350
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 509	16 208
	Snöröjning/sandning	0	10 660
	Städning entreprenad	206 076	188 212
	Städning enligt beställning	3 055	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	90 387	0
	Gemensamma utrymmen	7 010	904
	Garage	0	412
	Sophantering	14 469	15 335
	Gård	1 777	1 395
	Förbrukningsmateriel	2 819	4 136
	Störningsjour och larm	6 857	6 857
	Brandskydd	703	0
		<b>760 924</b>	<b>700 929</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	0	1 891
	Lokaler	542	2 380
	Tvättstuga	28 159	20 717
	Entré/trapphus	6 892	23 966
	Lås	7 658	3 223
	VVS	1 658	8 603
	Ventilation	16 534	24 161
	Elinstallationer	12 923	579
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 019
	Fasad	0	3 590
	Mark/gård/utemiljö	56 104	3 764
	Garage/parkering	1 904	3 670
	Skador/klotter/skadegörelse	609	0
	Vattenskada	14 035	3 990
		<b>147 018</b>	<b>102 552</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyseslägenheter	12 056	9 310
	Entré/trapphus	0	16 650
	Stambyte	532 986	0
	Värmeanläggning	1 109 048	44 322
	Fönster	0	44 322
	Mark/gård/utemiljö	365 042	121 310
		<b>2 019 132</b>	<b>235 915</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	182 468	180 322
	Värme	1 049 006	1 134 622
	Vatten	756 633	749 368
	Sophämtning/renhållning	215 256	204 568
	Grovsopor	9 246	9 412
		<b>2 212 609</b>	<b>2 278 293</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	158 595	142 879
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	9 900
	Kabel-TV	207 539	203 792
		<b>366 134</b>	<b>356 571</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>236 467</b>	<b>231 697</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 742 284</b>	<b>3 905 957</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	7 418	8 311
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Inkassering avgift/hyra	3 113	7 650
	Hysesförluster	60	1 493
	Revisionsarvode extern revisor	22 909	22 909
	Föreningskostnader	24 544	22 915
	Styrelseomkostnader	299	2 317
	Fritids- och trivselkostnader	5 584	474
	Studieverksamhet	1 197	0
	Förvaltningsarvode	229 675	222 677
	Administration	6 624	13 161
	Korttidsinventarier	3 306	1 599
	Konsultarvode	12 639	7 029
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	9 050	17 590
		<b>343 918</b>	<b>328 125</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	161 000	160 000
	Sociala kostnader	44 106	49 895
		<b>205 106</b>	<b>209 895</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	695 847	695 847
	Förbättringar	528 004	528 004
	Inventarier	72 350	72 350
		<b>1 296 201</b>	<b>1 296 201</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	143 333 330	143 333 330
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>143 333 330</b>	<b>143 333 330</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-13 800 779	-12 576 928
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 223 851	-1 223 851
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-15 024 630</b>	<b>-13 800 779</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>128 308 700</b>	<b>129 532 551</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	37 468 694	37 468 694
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	89 855 000	78 192 000
	Taxeringsvärde mark	76 622 000	54 452 000
		<b>166 477 000</b>	<b>132 644 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	165 000 000	131 000 000
	Lokaler	1 477 000	1 644 000
		<b>166 477 000</b>	<b>132 644 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	45 318	45 318
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>45 318</b>	<b>45 318</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-45 318	-45 318
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-45 318</b>	<b>-45 318</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	361 749	361 749
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>361 749</b>	<b>361 749</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-105 213	-32 863
	Årets avskrivningar enligt plan	-72 350	-72 350
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-177 563</b>	<b>-105 213</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>184 186</b>	<b>256 536</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	89 214	74 474
	Klientmedel hos SBC	10 073 823	9 510 131
	Inkasso	0	4 726
	Fordringar kreditfakturer	0	85 879
		<b>10 163 037</b>	<b>9 675 210</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 867 485	1 294 568
	Reservering enligt stadgar	730 000	730 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-235 915	-157 083
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 361 570</b>	<b>1 867 485</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31		
	Swedbank	2,070 %	15 703 924	15 703 924	2020-09-25
	Swedbank	1,380 %	5 000 000	5 000 000	2021-08-25
	Swedbank	1,660 %	14 250 000	14 250 000	2024-08-23
	Swedbank	1,420 %	10 000 000	10 000 000	2023-11-24
	Swedbank	1,520 %	13 389 472	13 501 965	2121-04-23
	Swedbank	1,100 %	2 750 000	2 750 000	Rörlig ränta
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>61 093 396</b>	<b>61 205 889</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-122 118	-103 628	
			<b>60 971 278</b>	<b>61 102 261</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 482 806 kr.



<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	68 500 000	68 500 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	119 836	119 836
	Sociala avgifter	37 652	37 652
	Ränta	141 256	172 015
	Avgifter och hyror	595 658	594 800
		<b>894 402</b>	<b>924 303</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Färdigställande av påbörjat underhåll av värmesystemet.

---

## Styrelsens underskrifter

---

VAXHOLM den 4 / 2 2020



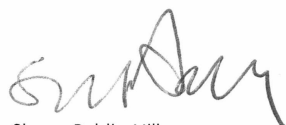
Charlotte Fabricius  
*Ledamot*



Jonas Sundqvist  
*Ledamot*




Christer Järnström  
*Ledamot*



Simon Pahlén Hill  
*Suppleant*

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 2 2020



Carina Toresson  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Alfågeln Waxön, org.nr 769610-5241.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Alfågeln Waxön för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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*

Mina 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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Alfågeln Waxön för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget  
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 februari 2020



Carina Toresson