

2020

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Alfågeln Waxön



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alfågeln Waxön

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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

Mathias Lindroth	Ordförande
Margita Gustafsson	Ledamot
My Hvittfeldt	Ledamot
Simon Pahlin Hill	Ledamot
Jonas Sundqvist	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Mats Peters
Linnéa Örnevik-Werner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-20.

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.

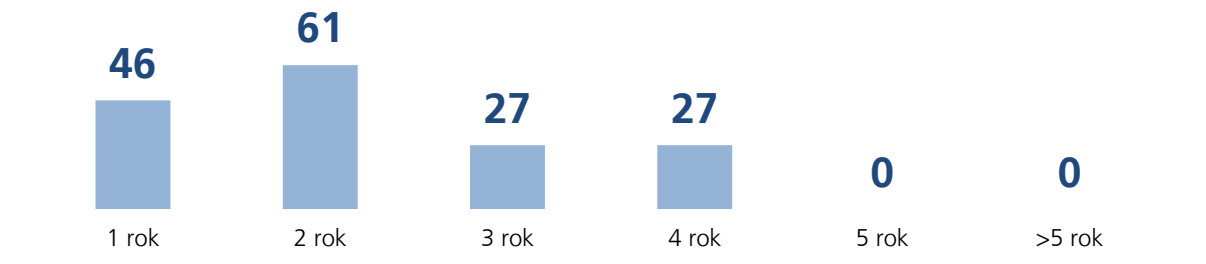
Fastigheternas värdeår är 1976.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 773 m², varav 9 529 m² utgör lägenhetsyta och 244 m² 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
Restaurang KMV 22	94 m ²	tills vidare
Friskvård KMV 18	54 m ²	tills vidare
Skönhetssalong KMV 18	38 m ²	tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Yta	Kommentar
Gemensamhetslokal		Styrelserum
Övrigt		Tvättstuga, 2 st cykelbodrar
Lokal, KMV16	40 m ²	Söker hyresgäst
Lokal, KMV16	34,5 m ²	Söker hyresgäst
Garage		

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av Entrépartier	2020	
Utemiljö	2020	Asfaltering samt planterat växter.
Takluckor	2020	Löpande avtal. Besiktning årsvis
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	Galling 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 armaturer vid entreer och fasadsida	2015 - 2016	Energisparande åtgärd
Byte av vattenmätare	2015	Kostnadsbesparande åtgärd
lordningsställande av övre slänten	2015	
Byte av bopningssystem till tvättstuga	2015	Uppgradering av gammalt system
Målning lusthus	2015	
Målning av trä på fasad	2015	
Byte av fönster	2015 - 2016	Besiktning sker 2016
Byte av förrådsdörrar	2015	
Målning av vindskivor och träpartier på fasaden	2015	
Byte av markburen el till utebelysning	2014	
Byte till LED armaturer samt belysningsstolpar	2014	
Ny sophantering samt rivning av gammalt sophus	2014	
Reparation och kontroll av balkonger	2013	Kontroll av bl.a. infästningar
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2013	
Renovering av tvättstuga	2013 - 2014	Ny golvbeläggning och väggar, översyn av ventilation, underhåll av fönster, nya torkskåp, ny belysning
lordningsställande av slänt vid parkering	2013	Lågt växande buskar och plantering, borttagning av träd
Uppdatering av TV-utbud till delar digital tv	2013	
Byte av 12 st motorvärmarruttag	2013 - 2014	

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation och montering av nytt transformatorskåp	2013 - 2014	Ny el dragen till transformatorskåp
Målning av parkeringsrutor	2013	
lordningsställande av slänterna vid parkeringen	2013 - 2014	
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	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Passersystem/Infotavlor	2020-2021	Ökad säkerhetsstandard samt Informationsflöde
Renovering av balkong/botten	2021	
Utemiljö	2021	Förbättring av utemiljön.
Renovering av nedre balkongerna	2021	Besiktning/Planering
Takfotsplåt och Hängrännor	2021	
Huvar-Ventilation	2021	Styrs av Radonrapport.
Målning tak och vägg, trapphus	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
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 moloker	Miljöhuset
Sophämtning	Roslagsvatten AB
Styrelsemobil	Tele 2
Internet Styrelsedator	Telenor

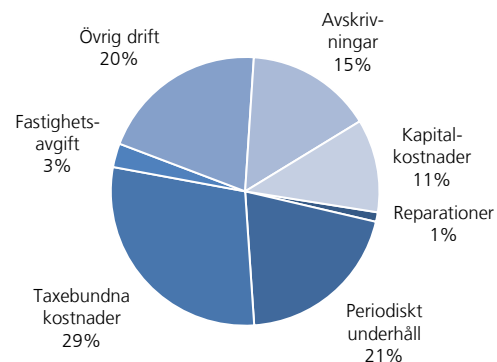
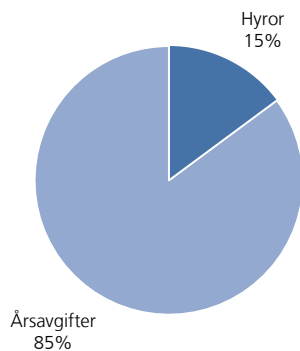
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-07-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 164 121	9 601 329
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 777 625	7 842 698
Finansiella intäkter	87	871
Minskning kortfristiga fordringar	0	73 705
Ökning av kortfristiga skulder	0	66 228
	7 777 712	7 983 502
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 281 660	6 291 308
Finansiella kostnader	957 748	1 016 910
Ökning av materiella anläggningstillgångar	411 386	0
Ökning av kortfristiga fordringar	2 810	0
Minskning av långfristiga skulder	172 118	112 493
Minskning av kortfristiga skulder	296 648	0
	8 122 370	7 420 711
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 819 463	10 164 121
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-344 658	562 792

*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 1 429 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
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 192
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 193

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	749	749	754	755
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 029	1 007	845	883
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 897	6 916	6 977	6 988
Elkostnad/m ² totalyta	17	19	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	109	107	116	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	105	77	77	75
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	104	134	147
Soliditet (%)	55	55	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-758	-761	702	486
Nettoomsättning (tkr)	7 776	7 783	7 673	7 693

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 529 m² bostäder och 244 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	73 080 203	0	0	73 080 203
Upplåtelseavgifter	13 846 746	0	0	13 846 746
Fond för yttre underhåll	1 072 438	730 000	-2 019 131	2 361 570
S:a bundet eget kapital	87 999 387	730 000	-2 019 131	89 288 519
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 657 178	-730 000	1 258 282	-12 185 460
Årets resultat	-757 896	-757 896	760 849	-760 849
S:a ansamlad förlust	-12 415 074	-1 487 896	2 019 131	-12 946 310
S:a eget kapital	75 584 313	-757 896	0	76 342 209

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-757 896
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 927 178
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-730 000
summa balanserat resultat	-12 415 074

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

1 072 000
-11 343 074

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 775 885	7 783 392
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 740	59 306
Summa rörelseintäkter		7 777 625	7 842 698
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 733 809	-5 742 284
Övriga externa kostnader	Not 5	-325 501	-343 918
Personalkostnader	Not 6	-222 350	-205 106
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 296 201	-1 296 201
Summa rörelsekostnader		-7 577 861	-7 587 508
RÖRELSERESULTAT		199 765	255 190
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87	871
Räntekostnader och liknande resultatposter		-957 748	-1 016 910
Summa finansiella poster		-957 661	-1 016 039
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-757 896	-760 849
ÅRETS RESULTAT		-757 896	-760 849

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	127 084 850	128 308 700
Pågående byggnation	Not 9	411 386	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	111 837	184 187
Summa materiella anläggningstillgångar		127 608 073	128 492 887
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		127 608 073	128 492 887
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 030	2 220
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	9 819 278	10 163 037
Summa kortfristiga fordringar		9 824 308	10 165 257
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		89 398	90 298
Summa kassa och bank		89 398	90 298
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 913 707	10 255 555
SUMMA TILLGÅNGAR		137 521 779	138 748 442

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 926 949	86 926 949
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 072 438	2 361 570
Summa bundet eget kapital		87 999 387	89 288 519
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 657 178	-12 185 460
Årets resultat		-757 896	-760 849
Summa fritt eget kapital		-12 415 074	-12 946 310
SUMMA EGET KAPITAL		75 584 313	76 342 209
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	60 588 859	60 971 278
Summa långfristiga skulder		60 588 859	60 971 278
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	332 419	122 118
Leverantörsskulder		150 793	407 666
Skatteskulder		18 668	10 296
Övriga skulder		452	473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	846 275	894 402
Summa kortfristiga skulder		1 348 607	1 434 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 521 779	138 748 442

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.

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	6 615 022	6 612 850
Hyror bostäder	764 471	764 471
Hyror lokaler momspliktiga	126 933	121 792
Hyror lokaler	75 636	60 106
Hyror parkering	170 650	174 035
Hyror förråd	17 120	34 260
Hysesrabatt	-11 247	0
Avgift andrahandsuthyrning	17 297	15 888
Öresutjämning	3	-10
	7 775 885	7 783 392

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	57 866
Övriga intäkter	1 740	1 440
	1 740	59 306

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	106 782	96 358
	Fastighetskötsel beställning	11 990	10 000
	Fastighetskötsel gård entreprenad	339 178	312 904
	Fastighetskötsel gård beställning	0	8 509
	Städning entreprenad	211 319	206 076
	Städning enligt beställning	3 740	3 055
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	90 387
	Myndighetstillsyn	62 244	0
	Gemensamma utrymmen	8 701	7 010
	Sophantering	21 904	14 469
	Gård	190	1 777
	Förbrukningsmateriel	2 333	2 819
	Teleport/hissanläggning	3 895	0
	Störningsjour och larm	6 856	6 857
	Brandskydd	0	703
		779 133	760 924
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	2 901	0
	Lokaler	0	542
	Tvättstuga	13 960	28 159
	Entré/trapphus	725	6 892
	Lås	561	7 658
	VVS	9 998	1 658
	Ventilation	2 008	16 534
	Elinstallationer	15 358	12 923
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 605	0
	Fönster	4 648	0
	Balkonger/altaner	35 171	0
	Mark/gård/utemiljö	0	56 104
	Garage/parkering	0	1 904
	Skador/klotter/skadegörelse	0	609
	Vattenskada	9 413	14 035
		101 347	147 018
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	8 495	12 056
	Tvättstuga	29 389	0
	Entré/trapphus	924 043	0
	VVS	144 914	0
	Stambyte	0	532 986
	Värmeanläggning	416 543	1 109 048
	Mark/gård/utemiljö	207 809	365 042
		1 731 193	2 019 132
	Taxebundna kostnader		
	El	161 850	182 468
	Värme	1 061 801	1 049 006
	Vatten	1 023 160	756 633
	Sophämtning/renhållning	219 299	215 256
	Grovsopor	8 548	9 246
		2 474 657	2 212 609
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	175 248	158 595
	Kabel-TV	208 408	207 539
	Bredband	18 984	0
		402 640	366 134

Not 4 forts.		2020	2019
	DRIFTKOSTNADER		
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	244 839	236 467
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 733 809	5 742 284
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	7 077	7 418
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Inkassering avgift/hyra	4 950	3 113
	Hysesförluster	0	60
	Revisionsarvode extern revisor	22 907	22 909
	Föreningskostnader	21 816	24 544
	Styrelseomkostnader	8 000	299
	Fritids- och trivselkostnader	1 404	5 584
	Studieverksamhet	0	1 197
	Förvaltningsarvode	233 203	229 675
	Administration	8 152	6 624
	Korttidsinventarier	0	3 306
	Konsultarvode	8 752	12 639
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	9 240	9 050
		325 501	343 918
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	177 100	161 000
	Sociala kostnader	45 250	44 106
		222 350	205 106
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	695 847	695 847
	Förbättringar	528 004	528 004
	Inventarier	72 350	72 350
		1 296 201	1 296 201

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	143 333 330	143 333 330
	Utgående anskaffningsvärde	143 333 330	143 333 330
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 024 630	-13 800 779
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 223 851	-1 223 851
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 248 480	-15 024 630
	Planenligt restvärde vid årets slut	127 084 850	128 308 700
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	37 468 694	37 468 694
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 855 000	89 855 000
	Taxeringsvärde mark	76 622 000	76 622 000
		166 477 000	166 477 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	165 000 000	165 000 000
	Lokaler	1 477 000	1 477 000
		166 477 000	166 477 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Passersystem och infotavlor	411 386	0
		411 386	0
Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 318	45 318
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	45 318	45 318
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-45 318	-45 318
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-45 318	-45 318
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11		2020-12-31	2019-12-31	
INVENTARIER				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början		361 749	361 749	
Nyanskaffningar		0	0	
Utrangering/försäljning		0	0	
Utgående anskaffningsvärde		361 749	361 749	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början		-177 562	-105 213	
Årets avskrivningar enligt plan		-72 350	-72 350	
Utrangering/försäljning		0	0	
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-249 912	-177 563	
Redovisat restvärde vid årets slut		111 837	184 186	
Not 12		2020-12-31	2019-12-31	
ÖVRIGA FORDRINGAR				
Skattekonto		89 214	89 214	
Klientmedel hos SBC		9 730 064	10 073 823	
		9 819 278	10 163 037	
Not 13		2020-12-31	2019-12-31	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		2 361 570	1 867 485	
Reservering enligt stadgar		730 000	730 000	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-2 019 132	-235 915	
Vid årets slut		1 072 438	2 361 570	
Not 14				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsda
Swedbank	0,809 %	2 750 000	2 750 000	Rörlig ränta
Swedbank	1,660 %	14 250 000	14 250 000	2024-08-23
Swedbank	1,418 %	10 000 000	10 000 000	2023-11-24
Swedbank	1,520 %	13 267 354	13 389 472	2021-04-23
Swedbank	1,380 %	5 000 000	5 000 000	2021-08-25
Swedbank	0,930 %	15 653 924	15 703 924	2026-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		60 921 278	61 093 396	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-332 419	-122 118	
		60 588 859	60 971 278	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 259 183 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	68 500 000	68 500 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	135 936	119 836
	Sociala avgifter	42 711	37 652
	Ränta	37 769	141 256
	Avgifter och hyror	629 859	595 658
		846 275	894 402

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Färdigställande av påbörjat info- och passersystem.

Styrelsens underskrifter

VAXHOLM den 17, 3 2021



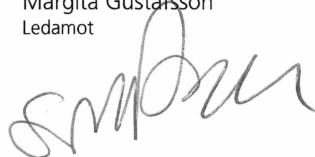
Mathias Lindroth
Ordförande



Margita Gustafsson
Ledamot



My Hvittfeldt
Ledamot



Simon Pahlin Hill
Ledamot

Jonas Sundqvist
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 19, 3 2021



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 2020.

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 2020 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 revisionsd i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 2020 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 revisionsd i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsd 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.

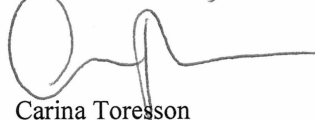
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 19/3 2021



Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

