



Välkommen till årsredovisningen för Brf Alfågeln Waxön

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-16. Nuvarande stadgar registrerades 2021-03-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 9 flerbostadshus

Värdeåret är 1976

Föreningen har 11 hyreslägenheter och 150 bostadsrätter om totalt 9 529 kvm och 5 lokaler om 291 kvm.

Byggnadernas totalyta är 9773 kvm.

Styrelsens sammansättning

Charlotta Krokstedt	Ordförande
Bo Branting	Styrelseledamot
Margita Gustafsson	Styrelseledamot
Karl Wallin	Styrelseledamot
Mathias Lindroth	Styrelseledamot

Valberedning

Erik Mellander, Fredrik Löfmark samt Jessica Strömwall

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledmötena

Revisorer

David Oskar Petter Walman Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Renovering av parkeringsplatsen, asfaltering och ommålning av parkeringsrutor
Installation av ytterligare en radonfläkt
- 2022-2023** ● Värme/VVS-system - Byte ventiler, sanering pannrum
Styrelselokal - Upprustning komplettering möbler
Lokal till bostad - Renovering lokal till bostad
- 2022** ● Passersystem/Infotavlor - Förbättrad säkerhet samt informationsflöde
Radonventilation - Radonfläktar installerade i bottenvåningen
Laddstolpar - Öst laddstolpar för elbil installerade
- 2021** ● Takfotsplåt och Hängrännor
Utemiljö - Förbättring av utemiljön.
- 2020** ● Byte av Entrépartier
Utemiljö - Asfaltering samt planterat växter.
Takluckor - Löpande avtal. Besiktning årsvis
- 2019-2020** ● Radonmätning - Krav från miljö och hälsa
Byte av stamventiler - Förbättring av värmesystemet
Byte av termostatventiler - Förbättring av värmesystemet
- 2019** ● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) - Ventilations kontroll
Parkering - Ny uppmärkning av parkeringsplatser, samt fixat 4 platser för elhybrid bilar.
Fasader - Gallring av buskar, grusning mot fasader.
Utemiljö - Asfaltering, farthinder, anläggning av gräsytor.
Avgasare till värmesystemet - Förbättring av värmesystemet
Ny styrenhet till fjärrvärmesystemet - Förbättring av värmesystemet
- 2018-2019** ● Parkeringen - Strukturerat parkeringen
Lekpark - Övergått till kommunal regi 2019

- 2018** ● Utemiljö - Förebyggande åtgärd runt fasader
- 2017-2018** ● Nytt Staket Parkeringen
- 2017** ● Byte av tvättmaskiner. - 6st Tvättmaskiner
Byte av torktumlare - 3st Torktumlare
Numrering av parkering
- 2015-2016** ● Byte av armaturer vid entreer och fasadsida - Energisparande åtgärd
Byte av fönster - Besiktning sker 2016
- 2015** ● Målning lusthus
Byte av bokningssystem till tvättstuga - Uppgradering av gammalt system
Målning av trä på fasad
Byte av vattenmätare - Kostnadsbesparande åtgärd
Målning av vindskivor och träpartier på fasaden
Byte av förrådsdörrar
lordningsställande av övre slänten
- 2014** ● Byte till LED armaturer samt belysningsstolpar
Ny sophantering samt rivning av gammalt sophus
Byte av markburen el till utebelysning
- 2013-2014** ● lordningsställande av slänterna vid parkeringen
byte av 12 st motorvärmarruttag
Installation och montering av nytt transformatorskåp - Ny el dragen till transformatorskåp
Renovering av tvättstuga - Ny golvbeläggning och väggar, översyn av ventilation, underhåll av fönster, nya torkskåp, ny belysning
- 2013** ● Reparation och kontroll av balkonger - Kontroll av bl.a. infästningar
Målning av parkeringsrutor
Uppdatering av TV-utbud till delar digital tv
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
lordningsställande av slänt vid parkering - Lågt växande buskar och plantering, borttagning av träd
- 2012-2014** ● Komplettering av motorvärmarruttag samt flytt av elskåp
- 2012** ● Ny tvättmaskin i tvättstugan
Inglasning av 18 st balkonger
Reparation och isolering av vind KM 22
- 2011** ● lordningsställande av lekplatsen
- 2010-2013** ● Omläggning av tak - Nytt tätskikt
- 2010-2011** ● Byte av rökluckor

2010 ● Byte torkskåp i tvättstuga

2008-2009 ● Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsklassade dörrar
Rörstambyte - Samt renovering av badrum

Planerade underhåll

2025 ● Måla trapphusen
OVK besiktning

2024-2025 ● Balkongrenovering
Ny belysning på parkeringen

Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	EttVVs AB
Kabeltv	BildAtse
Nycklar och lås	Österåkers lås och larm
Trappstädning	Löfbergs Service
Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg	Protector Försäkring Sverige Filial
Parkeringsövervakning	PBB AB
Fjärrvärme	Adven
Trädgårdsskötsel/snöröjning	TIA
Service tvättstuga	Entema
Rengöring sopkärl	Miljöhuset
Sophämtning	Roslagsvatten AB
Portsystem/informationstavlor/Bokningssystem tvättstuga	LTP Säkerhetsteknik
el, nät	EON
el, förbrukning	Göteborg Energi
Brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Försäkringsmäklare	Bolandars AB
IT lösning, portsystem	Hostingservice group Norden AB
Rörmontörer	Rörknektarna
Revisor	Toressons Revision AB/Rävisor AB
IT lösning	Loopia
Fastighetsjour	Bravida Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med +2% från 1 januari 2023. En revision av parkeringsavtalen genomfördes som resulterade i uppsägning av alla avtal och en hyreshöjning för samtliga platser, vissa avtal fick en höjning i januari och resterande i juli. Höjningen får helårseffekt under 2024. En hyreshöjning gjordes även på de 11 hyresrätter som föreningen har. Det blev en höjning med 10% då föreningen inte har hyresförhandlat på många år och detta var en justering för att "hämta hem" de förlorade åren.

Förändringar i avtal

Föreningen har upphandlat en ny fastighetsförsäkring med Protector Försäkring, som resulterade i en kostnadsbesparing. Efter ett mödosamt samarbete med SBC (som resulterade i att en extern ekonomisk konsult varit tvungen att anlitas av föreningen för att reda ut alla oklarheter och slarv som varit) beslutade styrelsen att upphandla ny ekonomisk förvaltare. Avtalet sades upp och upphörde per 31 dec 2023. Ny ekonomiskt förvaltare för föreningen är från 1 januari 2024 Riksbyggen.

Nytt parkeringsövervakningsbolag har upphandlats med Avarn som kom på plats i slutet av 2023. Bredbandslösningen med Telenor har sagts upp och Vaxholms Stadsnät kommer att ta över som leverantör, där KabelTV utbudet kommer att som idag levereras av BildAT. Detta kommer att aktiveras under tidigare delen av 2024. Vi har ett jour service avtal med Securitas som kan anlitas vid akuta händelser i våra fastigheter. Avtalet kom på plats under december månad 2023.

Övriga uppgifter

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser. Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både män och kvinnor. Styrelsen består idag av 2 kvinnor och 3 män.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 186 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 188 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 470 132	8 096 023	7 976 667	7 775 885
Resultat efter fin. poster	157 162	33 273	-442 362	-757 896
Soliditet (%)	57	55	55	55
Yttre fond	2 095 497	980 159	-1 115 776	-1 072 438
Taxeringsvärde	208 989 000	208 989 000	166 477 000	166 477 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	794	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 454	6 831	-6 869	-6 897
Skuldsättning per kvm totalyta	5 859	6 145	-6 208	-6 234
Sparande per kvm totalyta	203	166	139	232
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	29	19	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	123	116	119	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	110	116	105	105
Energikostnad per kvm totalyta	262	261	242	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,29	'-'	-	-
Räntekänslighet (%)	8,13	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	73 398 348	-	-	73 398 348
Upplåtelseavgifter	14 578 601	-	-	14 578 601
Fond, yttre underhåll	980 159	-	1 115 338	2 095 497
Balanserat resultat	-12 765 158	33 273	-1 115 338	-13 847 222
Årets resultat	33 273	-33 273	157 162	157 162
Eget kapital	76 225 224	0	157 162	76 382 386

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 731 885
Årets resultat	157 162
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 115 388
Totalt	-13 690 060

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	586 149
Balanseras i ny räkning	-13 103 911

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 470 132	8 096 023
Övriga rörelseintäkter	3	46 396	54 136
Summa rörelseintäkter		8 516 528	8 150 159
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 655 967	-5 210 347
Övriga externa kostnader	9	-649 322	-670 331
Personalkostnader	10	-178 300	-232 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 302 628	-1 317 546
Summa rörelsekostnader		-7 786 217	-7 430 969
RÖRELSERESULTAT		730 311	719 190
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		186 561	5 255
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-759 710	-691 173
Summa finansiella poster		-573 149	-685 917
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		157 162	33 273
ÅRETS RESULTAT		157 162	33 273

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	124 849 425	125 998 842
Pågående projekt		740 707	740 707
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		125 590 132	126 739 549
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		125 590 132	126 739 549
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-8 006	34 629
Övriga fordringar	16	2 291 114	10 951 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	68 886	0
Summa kortfristiga fordringar		2 351 994	10 986 072
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 518 182	87 587
Summa kassa och bank		6 518 182	87 587
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 870 177	11 073 659
SUMMA TILLGÅNGAR		134 460 309	137 813 207

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 976 949	87 976 949
Fond för yttre underhåll		2 095 497	980 159
Summa bundet eget kapital		90 072 446	88 957 108
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 847 222	-12 765 158
Årets resultat		157 162	33 273
Summa fritt eget kapital		-13 690 060	-12 731 884
SUMMA EGET KAPITAL		76 382 386	76 225 224
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	32 680 034	42 261 210
Summa långfristiga skulder		32 680 034	42 261 210
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 581 176	18 081 176
Leverantörsskulder		242 144	194 158
Övriga kortfristiga skulder		50 585	8 645
Skatteskulder		31 346	30 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	492 638	1 012 610
Summa kortfristiga skulder		25 397 889	19 326 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 460 309	137 813 207

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	730 311	719 190
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 302 628	1 317 546
	2 032 939	2 036 736
Erhållen ränta	168 606	5 255
Erlagd ränta	-723 499	-682 459
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 478 046	1 359 533
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 834	-28 653
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-465 096	-5 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 007 117	1 325 504
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-153 211	-1 347 097
Förvärv av finansiella tillgångar	-94 358 929	0
Avyttring av finansiella tillgångar	94 358 929	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-153 211	-1 347 097
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 081 176	-331 176
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 081 176	-331 176
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 227 271	-352 769
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 947 456	11 300 225
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 720 186	10 947 456

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alfågeln Waxön har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 046 266	6 903 580
Hysesintäkter bostäder	771 758	717 901
Hysesintäkter lokaler	51 840	99 491
Hysesintäkter lokaler, moms	170 422	153 728
Hysesintäkter p-plats	297 484	168 959
Hysesintäkter förråd	77 745	4 964
Elintäkter laddstolpe moms	25 086	0
Övriga serviceavgifter	0	455
Nycklar/lås vidarefakturering	450	0
Påminnelseavgift	1 380	0
Inkassoavgift	1 831	0
Dröjsmålsränta	53	0
Pantsättningsavgift	5 775	36 225
Överlåtelseavgift	9 191	0
Andrahandsuthyrning	10 851	10 868
Öres- och kronutjämning	0	-148
Summa	8 470 132	8 096 023

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	38 520	0
Övriga erhållna bidrag	0	47 318
Övriga intäkter	7 876	6 819
Summa	46 396	54 136

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	111 080	99 657
Fastighetsskötsel utöver avtal	27 907	7 829
Fastighetsskötsel gård enl avtal	312 500	312 453
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 302	47 442
Städning enligt avtal	236 266	204 972
Städning utöver avtal	1 023	0
Brandskydd	42 368	70 475
Myndighetstillsyn	1 837	11 827
Gemensamma utrymmen	0	13 961
Sophantering	15 124	17 738
Serviceavtal	39 492	29 457
Förbrukningsmaterial	3 374	9 609
Summa	805 273	825 420

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	9 960
Hyseslägenheter	8 028	23 154
Bostadsrättslägenheter	0	375
Tvättstuga	21 160	36 329
Trapphus/port/entr	2 988	18 297
Dörrar och lås/porttele	5 602	15 374
Övriga gemensamma utrymmen	42 434	4 125
VVS	70 082	0
Värmeanläggning/undercentral	8 392	17 055
Ventilation	12 301	0
Elinstallationer	26 184	13 622
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	16 751
Tak	0	573
Balkonger/altaner	743	3 088
Skador/klotter/skadegörelse	0	48 553
Summa	197 913	207 254

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	19 919
Installationer	-0	0
VVS	136 924	162 346
Värmeanläggning	106 232	0
Elinstallationer	23 215	94 253
Fasader	141 979	0
Mark/gård/utemiljö	112 813	0
Summa	521 162	276 517

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	281 864	289 595
Uppvärmning	1 206 846	1 139 892
Vatten	1 074 390	1 137 205
Sophämtning/renhållning	293 912	212 233
Grovsopor	16 762	9 688
Summa	2 873 774	2 788 613

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	171 611	190 940
Kabel-TV	386 886	269 596
Bredband	423 628	387 557
Fastighetsskatt	275 719	264 449
Summa	1 257 844	1 112 542

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 592	8 859
Tele- och datakommunikation	2 469	6 469
Juridiska åtgärder	0	45 114
Inkassokostnader	1 902	5 885
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	400	421
Revisionsarvoden extern revisor	27 638	24 028
Styrelseomkostnader	0	3 574
Fritids och trivselkostnader	8 371	11 715
Föreningskostnader	32 032	22 170
Förvaltningsarvode enl avtal	225 235	243 227
Överlåtelsekostnad	16 536	0
Pantsättningskostnad	9 448	0
Övriga förvaltningsarvoden	12 325	0
Korttidsinventarier	11 789	18 234
Administration	11 233	70 624
Konsultkostnader	276 881	200 541
Bostadsrätterna Sverige	9 470	9 470
Summa	649 322	670 331

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	148 349	177 100
Arbetsgivaravgifter	29 951	55 645
Summa	178 300	232 745

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	759 450	690 865
Dröjsmålsränta	30	0
Övriga räntekostnader	0	308
Övriga finansiella kostnader	230	0
Summa	759 710	691 173

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	144 766 455	144 160 065
Årets inköp	153 211	606 390
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	144 919 666	144 766 455
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 767 613	-17 489 555
Årets avskrivning	-1 302 628	-1 278 059
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 070 241	-18 767 613
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	124 849 425	125 998 842
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 468 694</i>	<i>37 468 694</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	120 241 000	120 241 000
Taxeringsvärde mark	88 748 000	88 748 000
Summa	208 989 000	208 989 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	407 067	407 067
Utgående anskaffningsvärde	407 067	407 067
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-407 067	-367 580
Avskrivningar	0	-39 487
Utgående avskrivning	-407 067	-407 067
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14. PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	740 707	0
Anskaffningar under året	0	740 707
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	740 707	740 707

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	0	94 358 929
Värdereglering av aktier m m	0	-94 358 929
Summa	0	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	89 111	86 829
Klientmedel	0	9 805 142
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	4 744
Transaktionskonto	1 133 830	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	2 291 114	10 951 443

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet förvaltning	50 931	0
Upplupna ränteintäkter	17 955	0
Summa	68 886	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2099-12-31	2,44 %	-	2 750 000
Swedbank	2024-08-23	1,66 %	14 250 000	14 250 000
Swedbank	2024-02-28	4,56 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2025-04-25	0,84 %	12 907 286	13 038 462
Swedbank	2025-11-25	4,12 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2026-09-25	0,93 %	15 103 924	15 303 924
Summa			57 261 210	60 342 386
Varav kortfristig del			24 581 176	18 081 176

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 605 330 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	181 258	145 047
Uppl kostnad arvoden	15 312	135 937
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 811	50 165
Förutbet hyror/avgifter	0	681 461
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	291 257	0
Summa	492 638	1 012 610

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	68 500 000	68 500 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vaxholm

Annelie Jacobsson
Styrelseledamot

Bo Branting
Styrelseledamot

Charlotta Krokstedt
Ordförande

Karl Wallin
Styrelseledamot

Mathias Lindroth
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
David Oskar Petter Walman
Revisor