

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Alfågeln Waxön
Org nr: 769610-5241





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Styrelsens ord
Utförda historiska underhåll
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Alfågeln Waxön får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

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

Föreningen har sitt säte i Vaxholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 303 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -941 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Alfågeln 2, Alfågeln 3 och Alfågeln 4 i Vaxholms kommun. Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 9 flerbostadshus. Värdeåret är 1976. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Antal	Varav Brf
44	63	27	27	161	150

Dessutom tillkommer

Lokaler	Förråd	P-platser
5	22	119

Total bostadsarea 8 872 m²
Varav hyresrätter 657 m²

Total lokalarea 291 m²
Total lokalarea förråd 250 m²

Årets taxeringsvärde 208 989 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 208 989 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 325 tkr och planerat underhåll för 2 382 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 115 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Undercentral och värmesystem	1 169 688
Gemensamma utrymmen -Passersystem m.m	25 266
Installationer- El	735 774
Markarbeten	450 875



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotta Krokstedt	Ordförande	2025
Annelie Jacobsson	Ledamot	2025 <i>Tillkommit under 2024</i>
Maria Almquist	Ledamot	2025 <i>Tillkommit under 2025</i>
Jens-Joachim Berg	Ledamot	2025 <i>Tillkommit under 2025</i>
Mathias Lindroth	Ledamot	2025
Carl Wallin	Ledamot	2025 <i>Avgått under 2024</i>
Bo Branting	Ledamot	2025 <i>Avgått under 2024</i>
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingen suppleant invald på Årsstämmen 2024	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rävisor AB	Extern revisor	2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Löfmark (sammankallande)		2025
Jessica Strömwall		2025
Erik Mellander		2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.
Föreningen har under för räkenskapsåret 2024 bytt förvaltare som innebär att olika kontoplaner används vilket i sin tur gör att siffrorna för Årsredovisningen lokaliseras ibland till andra konton än hos tidigare förvaltare. Vänligen ha detta i åtanke vid utläsning av noterna. Hänsyn har tagits till upplupna kostnader i högre omfattning än tidigare.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 188 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 185 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 1 januari 2024 då den höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift om 5% från och med 1 januari 2025.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	8 924	8 468	8 096	7 977	7 776
Resultat efter finansiella poster*	-2 241	157	33	-442	-758
Soliditet %*	56	57	55	55	55
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	82	83	85	84	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	833	794	778	761	749
Energikostnad kr/kvm*	339	262	261	242	230
Sparande kr/kvm*	143	203	166	139	232
Skuldsättning kr/kvm*	5 653	5 859	6 145	6 208	6 234
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 417	6 454	6 831	6 869	6 897
Räntekänslighet %*	7,7	8,1	8,7	9,0	9,2

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust härleds till ökade underhållskostnader så som undercentral, passersystem och markarbeten. Samt ökade räntekostnader. Senaste årsavgiftshöjningen gjordes 1 januari 2024 om 5%. Beslut togs att höja årsavgiften med 5% från och med 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	73 398 348	14 578 601	0	2 095 497	-13 847 222	157 162
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					157 162	-157 162
Reservering underhållsfond				1 115 388	-1 115 388	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 381 603	2 381 603	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-2 243 809
Vid årets slut	73 398 348	14 578 601	0	829 282	-12 423 845	-2 243 809

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 103 911
Årets resultat	-2 243 809
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 115 388
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 381 603
Summa	-14 081 505

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 14 081 505**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 923 855	8 468 249
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 917	48 226
Summa rörelseintäkter		8 982 772	8 516 475
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 050 771	-5 667 756
Övriga externa kostnader	Not 5	-733 765	-637 534
Personalkostnader	Not 6	-242 877	-178 300
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 302 795	-1 302 628
Summa rörelsekostnader		-10 330 208	-7 786 217
Rörelseresultat		-1 347 436	730 258
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	309 270	186 561
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 205 643	-759 710
Summa finansiella poster		-896 373	-573 096
Resultat efter finansiella poster		-2 243 809	157 162
Årets resultat		-2 243 809	157 162



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	123 546 630	124 849 425
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		740 707	740 707
Summa materiella anläggningstillgångar		124 287 337	125 590 132
Summa anläggningstillgångar		124 287 337	125 590 132
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	2 569	-8 006
Övriga fordringar	Not 13	97 740	89 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	164 379	68 886
Summa kortfristiga fordringar		264 688	149 991
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 748 604	8 720 186
Summa kassa och bank		7 748 604	8 720 186
Summa omsättningstillgångar		8 013 292	8 870 177
Summa tillgångar		132 300 629	134 460 309



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	87 976 949	87 976 949
Fond för yttre underhåll	243 133	2 095 497
Summa bundet eget kapital	88 220 082	90 072 446
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-11 837 696	-13 847 222
Årets resultat	-2 243 809	157 162
Summa fritt eget kapital	-14 081 505	-13 690 060
Summa eget kapital	74 138 577	76 382 386
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 953 924
Summa långfristiga skulder	28 953 924	32 680 034
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	27 976 110
Leverantörsskulder	Not 17	162 237
Skatteskulder	Not 18	15 669
Övriga skulder	Not 19	8 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 045 122
Summa kortfristiga skulder	29 208 128	816 713
Summa eget kapital och skulder	132 300 629	134 460 309



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 347 436	730 311
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 302 795	1 302 628
	-44 641	2 032 939
Erhållen ränta	327 225	168 606
Erlagd ränta	-1 254 694	-723 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-972 110	1 478 046
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-132 652	-5 834
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	464 356	-465 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-640 406	1 007 117
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-153 211
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-153 211
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-331 176	-3 081 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-331 176	-3 081 176
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-971 582	-2 227 271
Likvida medel vid årets början	8 720 186	10 947 456
Likvida medel vid årets slut	7 748 604	8 720 186
Kassa och Bank BR	7 748 604	8 720 186



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 391 374	7 046 266
Hyror, bostäder	816 188	771 758
Hyror, lokaler	233 364	222 262
Hyror, p-platser	389 747	297 484
Hyror, övriga	109 956	77 745
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-31 552	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-51 808	0
Rabatter	-2 000	0
Elavgifter	19 844	25 086
Övriga avgifter	150	0
Övriga ersättningar	48 592	25 817
Fakturerade kostnader	0	1 831
Summa nettoomsättning	8 923 855	8 468 249

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	38 520
Övriga rörelseintäkter	58 917	9 706
Summa övriga rörelseintäkter	58 917	48 226

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-2 381 603	-521 162
Reparationer	-324 535	-197 913
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-282 320	-275 719
Försäkringspremier	-125 847	-171 611
Kabel- och digital-TV	-396 995	-810 514
Pcb/Radonsanering	-11 875	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-44 160	-42 368
Serviceavtal	-37 299	-39 492
Obligatoriska besiktningar	0	-1 837
Förbrukningsinventarier	-44 660	-15 162
Vatten	-1 366 638	-1 074 390
Fastighetsel	-284 466	-281 864
Uppvärmning	-1 760 321	-1 206 846
Sophantering och återvinning	-312 905	-325 798
Förvaltningsarvode drift	-677 148	-703 079
Summa driftskostnader	-8 050 771	-5 667 756



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-153 282	-225 235
IT-kostnader	-7 299	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 425	-27 638
Övriga försäljningskostnader	-9 404	0
Övriga förvaltningskostnader	-101 606	-52 729
Kreditupplysningar	-8 315	-5 494
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 802	-25 984
Telefon och porto	0	-2 469
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 659	-400
Konsultarvoden	-350 876	-288 115
Bankkostnader	-12 503	0
Advokat och rättegångskostnader	-34 594	0
Övriga externa kostnader	0	-9 470
Summa övriga externa kostnader	-733 765	-637 534

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-185 238	-148 349
Sociala kostnader	-57 639	-29 951
Summa personalkostnader	-242 877	-178 300

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 302 795	-1 302 628
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 302 795	-1 302 628

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	301 657	184 918
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	415	53
Övriga ränteintäkter	7 198	1 643
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	309 270	186 614



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 201 172	-759 450
Övriga räntekostnader	-4 471	-30
Övriga finansiella kostnader	0	-230
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 205 643	-759 710

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	107 450 972	107 297 761
Mark	37 468 694	37 468 694
	144 919 666	144 766 455
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	153 211
	0	153 211
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	144 919 666	144 919 666

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-20 070 241	-18 767 613
	-20 070 241	-18 767 613

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 302 794	-1 302 628
	-1 302 794	-1 302 628

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-21 373 035	-20 070 241
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	86 077 936	87 380 731
Mark	37 468 694	37 468 694



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	407 067	407 067
	407 067	407 067
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	407 067	407 067
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-407 067	-407 067
	-407 067	-407 067
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-407 067	-407 067
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-407 067	-407 067
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 569	0
Kundfordringar	0	-8 006
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 569	-8 006

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	97 740	89 111
Summa övriga fordringar	97 740	89 111

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	17 955
Förutbetalda försäkringspremier	62 924	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 906	50 931
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 549	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 379	68 886

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	6 100 000	8 202 003
Transaktionskonto	1 648 604	518 182
Summa kassa och bank	7 748 604	8 720 186

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	56 930 034	57 261 210
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-331 176	-331 176
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-27 644 934	-24 250 000
Långfristig skuld vid årets slut	28 953 924	32 680 034

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
Swedbank	4,56%	2024-02-28	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
Swedbank	0,84%	2025-04-25	12 907 286,00	0,00	131 176,00	12 776 110,00
Swedbank	2,89%	2025-02-28	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
Swedbank	4,12%	2025-11-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Swedbank	0,93%	2026-09-25	15 103 924,00	0,00	200 000,00	14 903 924,00
Swedbank	1,66%	2024-08-23	14 250 000,00	-14 250 000,00	0,00	0,00
Swedbank	2,86%	2029-11-23	0,00	14 250 000,00	0,00	14 250 000,00
Summa			57 261 210,00	0,00	331 176,00	56 930 034,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	162 237	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	242 144
Summa leverantörsskulder	162 237	242 144

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	15 669	31 346
Summa skatteskulder	15 669	31 346

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	3 933	0
Skuld för moms	5 057	-4 150
Skuld sociala avgifter och skatter	0	54 735
Summa övriga skulder	8 990	50 585

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 640	4 811
Upplupna räntekostnader	132 207	181 258
Upplupna driftskostnader	19 955	0
Upplupna elkostnader	26 393	0
Upplupna värmekostnader	243 800	0
Upplupna styrelsearvoden	8 401	15 312
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 275	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	565 450	291 257
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 045 122	492 638

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	68 500 000	68 500 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Charlotta Krokstedt

Annelie Jacobsson

Maria Almquist

Mathias Lindroth

Jens-Joachim Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Rävisor AB 2025 -

Rävisor AB, David Walman



Verifikat

Transaktion 09222115557544378916

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Alfågeln 312473
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2025-04-16 10:05:23 CEST (+0200) av Emelie Karlsson (EK)
Färdigställt 2025-04-17 07:39:53 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Karlsson (EK)
Riksbyggen
emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Charlotta Krokstedt (CK)
krokstedtc@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHARLOTTA KROKSTEDT"
Signerade 2025-04-16 10:49:42 CEST (+0200)

Annelie Jacobsson (AJ)
annelie.jacobsson@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNELIE JACOBSSON"
Signerade 2025-04-16 10:59:48 CEST (+0200)

Maria Almquist (MA)
maralm80@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Carolina Almquist"
Signerade 2025-04-16 18:01:43 CEST (+0200)

Mathias Lindroth (ML)
mathias.lindroth@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mathias Christian Lindroth"
Signerade 2025-04-16 11:47:35 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544378916

Jens-Joachim Berg (JB)
jensbergvaxholm@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENS BERG"
Signerade 2025-04-16 12:38:00 CEST (+0200)*

David Walman (DW)
david.walman@ravisor.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Oskar Petter Walman"
Signerade 2025-04-17 07:39:53 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Styrelsens ord

Årsberättelse Brf Alfågeln 2024

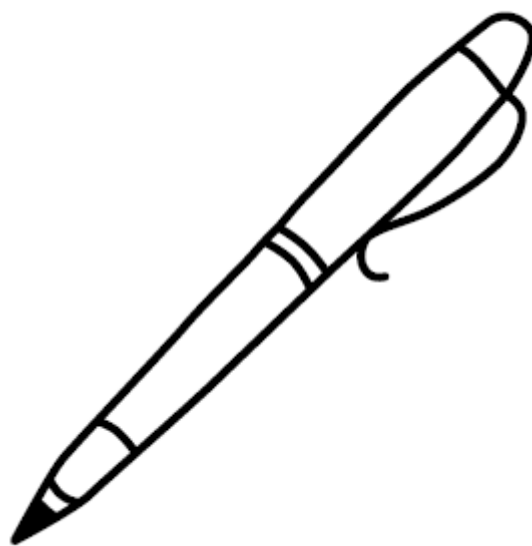
Ett nytt samarbete med Riksbyggen inleddes 1 januari 2024 för den ekonomiska förvaltningen och under våren startade även fastighetsskötselavtalet via Riksbyggens försorg istället för tidigare EttVVS.

Internetleverantören som tidigare var Telenor har bytts ut mot OBE via Vaxholms Stadsnäs eftersom den leverantören kunde erbjuda en bättre och billigare lösning för vår förening.

En ny underhållsplan är skapad av Fastighetsägarna som är baserad på en fastighetsbesiktning som skedde under våren. I besiktningen framkom det att värmesystemet hade stora brister och behövde renoveras och att det var mer akut än den tidigare planerade balkongrenoveringen. Baserat på rekommendationerna i besiktningen har en stor investering gjorts i föreningens värmecentral som har renoverats. En generell uppfräschning av pannrummet har också gjorts som är ommålad och gamla oljecisternen är tömd och bortplockad.

Under året har områdets utemiljö fräschats upp genom bl.a. förbättring av belysningen på parkeringen. Den äldre belysningen är bytt till mer energisnål LED armatur och fler nya belysningsstolpar är placerade på den nedre delen av parkeringen där det tidigare saknades. Armaturen på gårdsbelysningen är också delvis utbytt. Grillplatsen har grusats och två nya grusgångar har anlagts i anslutning till den. Nya trädgårdsmöbler införskaffades till grillplatsen då de äldre utemöblerna var dåliga och behövde bytas ut.

Det uppstartade arbetet att förbättra energiförsörjningen i föreningen kommer att fortsätta under 2025 och värmekulverten mellan undercentralen och Karl Martinsväg 12 kommer att bytas ut då den är sliten och läcker värme.



Utförda historiska underhåll

År	Beskrivning
2023-2024	Renovering av parkeringsplatser, 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 med informationsflöde. Radonventilation – Radonfläktar installerade i bottenvåningen. Laddstolpar – 6 st för elbil installerade
2021	Takfotsplåt och Hängrännor. Utemiljö – Förbättring av utemiljön.
2020	Byte av Entrépartier. Utemiljö – Asfaltering samt planterat växter.
2019-2020	Radonmätning – Krav från miljö och hälsa. Byte av stamventiler – Förbättring av värmesystem. Byte av termostatventiler – Förbättring av värmesystem.
2019	Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) – Ventilationskontroll. 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 värmesystem.
2018-2019	Parkering – Strukturerat parkeringen. Lekpark – Övergått till kommunal regi 2019
2018	Utemiljö – Förebyggande åtgärder runt fasader
2017-2018	Nytt Staket Parkeringen
2017	Byte av tvättmaskiner – 6 st Tvättmaskiner. Byte av torktumlare – 3 st 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. Iordningsställande 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	Iordningsställande av slänterna vid parkeringen byte av 12 st motorvärmaruttag. 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). Iordningsställande av slänt vid parkering – Lågt växande buskar och plantering, borttagning av träd.
2012-2014	Komplettering av motorvärmaruttag samt flytt av elskåp
2012	Ny tvättmaskin i tvättstugan. Inglasning av 18 st balkonger. Reparation och isolering av vind KM 22.
2011	Iordningsställande av lekplatsen.
2010-2013	Omläggning av tak – Nytt tätskikt
2010-2011	Byte av rökluckor
2010	Byte av torkskåp i tvättstuga
2008-2009	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsklassade dörrar. Rörstambyte – Samt renovering av badrum.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alfågeln Waxön
769610-5241**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alfågeln Waxön för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Alfågeln Waxön för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verification

Transaction 09222115557544388591

Document

Revisionsberättelse Alfågeln Waxön

Main document

2 pages

Initiated on 2025-04-16 10:17:08 CEST (+0200) by Emelie Karlsson (EK)

Finalised on 2025-04-17 07:40:40 CEST (+0200)

Initiator

Emelie Karlsson (EK)

Riksbyggen

emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signatories

David Walman (DW)

david.walman@ravisor.se



The name returned by Swedish BankID was "David Oskar Petter Walman"

Signed 2025-04-17 07:40:40 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Brf Alfågeln Waxön

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Alfågeln Waxön i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

