

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Alfågeln Waxön



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alfågeln Waxön

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Charlotte Fabricius	Ledamot	
Christer Järnström	Ledamot	
Sandra Pallin	Ledamot	Avgått på egen begäran
Martin Smeds	Ledamot	
Jonas Sundqvist	Ledamot	

Eva Malmberg	Suppleant
Ola Nortén	Suppleant
Anita Orvander	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sandra Pallin och Martin Smeds.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Ralf Toresson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Margita Gustafsson
Mats Peters
Marianne Peters

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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

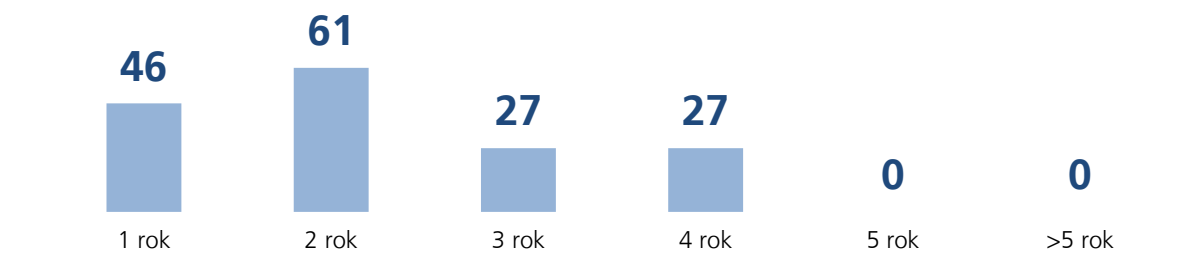
Fastigheterna bebyggdes 1965 och består av 9 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1965.

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
Teknisk förvaltning KMV 16	20 m ²	tills vidare
Resturang KMV 22	94 m ²	tills vidare
Förvaringslokal KMV 18	54 m ²	2019-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Yta	Kommentar
Gemensamhetslokal		Styrelserum
Övrigt		Tvättstuga, 2 st cykelbodas
Gemensamhetslokal KMV16	40 m ²	Planerad ombyggnation till bostadsrätt
Lokal KMV 18	38 m ²	Ej uthyrd

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
Målning av vindskivor och träpartier på fasaden	2015	
lordningsställande av övre slänten	2015	
Byte av fönster	2015 - 2016	Besiktning sker 2016
Byte av förrådsdörrar	2015	
Byte av vattenmätare	2015	Kostnadsbesparande åtgärd
Målning lusthus	2015	
Byte av bopningssystem till tvättstuga	2015	Uppgradering av gammalt system
Byte av armaturer vid entreer och fasadsida	2015 - 2016	Energisparande åtgärd
Målning av trä på fasad	2015	
Ny sophantering samt rivning av gammalt sophus	2014	
Byte av markburen el till utebelysning	2014	
Byte till LED armaturer samt belysningsstolpar	2014	
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2013	
Reparation och kontroll av balkonger	2013	Kontroll av bl.a. infästningar
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	
lordningsställande av slänterna vid parkeringen	2013 - 2014	
Målning av parkeringsrutor	2013	
Installation och montering av nytt transformatorskåp	2013 - 2014	Ny el dragen till transformatorskåp
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
Ovk besiktning	2019	
Huvar-Ventilation	2019	
Takfotsplåt och Hängrännor	2019	
Byte av stamventiler	2019	
Återställning utemiljö	2019	
Byte av termostatventiler	2019	
Renovering av nedre balkongerna	2019	Besiktning/Planering
Takluckor	2020	
Renovering av balkong/botten	2021	
Målning tak och vägg, trapphus	2022	
Underhåll av entrépartierna	2022	Uppskjutet till 2017
Balkongplåt Front	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

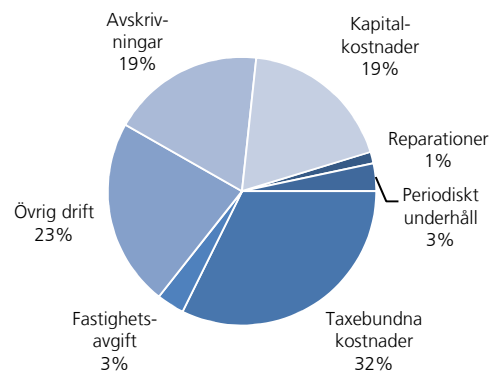
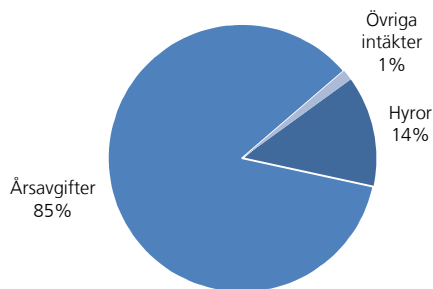
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsavtal	Vaxholms Värmeservice AB
Jouravtal	Bravida
Inkasso	SBC
Kabel tv	Sappa
Nycklar och lås	Österåkers lås och larm
Städning	Löfberg Service
Fastighetsförsäkring med bostadsrättstilläggsförsäkring	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	Bredbandsbolaget

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 814 561	9 659 181
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 751 847	7 696 303
Finansiella intäkter	3 640	3 509
Minskning kortfristiga fordringar	0	31 917
Medlemsinsatser	0	1 740 000
	7 755 486	9 471 729
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 443 977	4 519 493
Finansiella kostnader	1 313 086	1 432 603
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	220 578
Ökning av kortfristiga fordringar	86 546	0
Minskning av långfristiga skulder	103 628	4 845 460
Minskning av kortfristiga skulder	21 481	157 043
	5 968 719	11 175 177
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 601 329	7 814 561
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 786 768	-1 844 619

*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 1 337 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

Ett större lån har omförhandlats till en bättre ränta.

Vi har påbörjat upprepning av utemiljön runt fasaderna.

Parkeringen har strukturerats upp, kontrakt har skrivits om. Samtliga parkeringsplatser är numera avgiftsbelagda

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 149 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 188
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 186

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	754	755	747	736
Hyror/m ² hyresrättsyta	845	883	977	1 035
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 977	6 988	7 541	7 551
Elkostnad/m ² totalyta	18	16	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	116	110	119	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	77	75	57	61
Kapitalkostnader/m ² totalyta	134	147	166	204
Soliditet (%)	55	55	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	702	486	856	-8 310
Nettoomsättning (tkr)	7 673	7 693	7 744	7 737

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	1 867 485	730 000	-157 083	1 294 568
S:a bundet eget kapital	88 794 434	730 000	-157 083	88 221 517
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 393 598	-730 000	642 798	-12 306 396
Årets resultat	702 223	702 223	-485 715	485 715
S:a ansamlad förlust	-11 691 375	-27 777	157 083	-11 820 681
S:a eget kapital	77 103 059	702 223	0	76 400 836

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	702 223
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 663 598
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-730 000</u>
summa balanserat resultat	-11 691 375

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

<u>235 915</u>
-11 455 460

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 673 034	7 693 362
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 813	2 941
Summa rörelseintäkter		7 751 847	7 696 303
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 905 957	-3 964 080
Övriga externa kostnader	Not 5	-328 125	-343 716
Personalkostnader	Not 6	-209 895	-211 698
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 296 201	-1 262 001
Summa rörelsekostnader		-5 740 177	-5 781 494
RÖRELSERESULTAT		2 011 669	1 914 809
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 640	3 509
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 313 086	-1 432 603
Summa finansiella poster		-1 309 447	-1 429 094
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		702 223	485 715
ÅRETS RESULTAT		702 223	485 715

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	129 532 551	130 756 402
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	256 536	328 886
Summa materiella anläggningstillgångar		129 789 088	131 085 288
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		129 789 088	131 085 288
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	4 119
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	9 675 210	7 796 937
Summa kortfristiga fordringar		9 675 270	7 801 056
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		91 198	92 098
Summa kassa och bank		91 198	92 098
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 766 469	7 893 154
SUMMA TILLGÅNGAR		139 555 556	138 978 443

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 926 949	86 926 949
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 867 485	1 294 568
Summa bundet eget kapital		88 794 434	88 221 517
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 393 598	-12 306 396
Årets resultat		702 223	485 715
Summa fritt eget kapital		-11 691 375	-11 820 681
SUMMA EGET KAPITAL		77 103 059	76 400 836
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	61 102 261	61 205 889
Summa långfristiga skulder		61 102 261	61 205 889
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	103 628	103 628
Leverantörsskulder		311 358	272 701
Skatteskulder		5 526	1 984
Övriga skulder		5 421	7 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	924 303	985 950
Summa kortfristiga skulder		1 350 236	1 371 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 555 556	138 978 443

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Stambyte	100 år	100 år
Tak	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år
Balkonger	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	6 612 850	6 620 837
Hyror bostäder	764 471	762 574
Hyror lokaler momspliktiga	119 897	119 399
Hyror lokaler	62 556	106 511
Hyror parkering	65 550	72 450
Hyror förråd	26 560	5 010
Avgift andrahandsuthyrning	21 158	6 577
Öresutjämning	-8	4
	7 673 034	7 693 362

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	59 700	0
Övriga intäkter	19 113	2 941
	78 813	2 941

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	102 752	101 031
	Fastighetsskötsel beställning	12 708	10 156
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	341 350	322 652
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 208	17 231
	Snöröjning/sandning	10 660	0
	Städning entreprenad	188 212	158 505
	Gemensamma utrymmen	904	0
	Garage	412	0
	Sophantering	15 335	12 592
	Gård	1 395	4 058
	Förbrukningsmateriel	4 136	452
	Störningsjour och larm	6 857	6 857
		700 929	633 533
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	1 891	7 428
	Lokaler	2 380	0
	Tvättstuga	20 717	21 085
	Entré/trapphus	23 966	0
	Lås	3 223	2 616
	VVS	8 603	50 343
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 860
	Ventilation	24 161	24 301
	Elinstallationer	579	9 591
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 019	0
	Huskropp utvändigt	0	2 957
	Fasad	3 590	0
	Balkonger/altaner	0	4 950
	Mark/gård/utemiljö	3 764	0
	Garage/parkering	3 670	0
	Vattenskada	3 990	153 925
		102 552	283 054
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	9 310	27 546
	Entré/trapphus	16 650	0
	Värmeanläggning	44 322	0
	Fönster	44 322	0
	Mark/gård/utemiljö	121 310	129 537
		235 915	157 083
	Taxebundna kostnader		
	El	180 322	156 501
	Värme	1 134 622	1 079 559
	Vatten	749 368	737 424
	Sophämtning/renhållning	204 568	325 249
	Grovsopor	9 412	11 666
		2 278 293	2 310 398
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	142 879	151 440
	Markhyra/vägavgift/avgäld	9 900	0
	Kabel-TV	203 792	200 416
		356 571	351 856
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	231 697	228 155
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 905 957	3 964 080

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	8 311	8 474
	Juridiska åtgärder	0	31 339
	Inkassering avgift/hyra	7 650	12 000
	Hysesförluster	1 493	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 909	21 818
	Föreningskostnader	22 915	16 775
	Styrelseomkostnader	2 317	4 436
	Fritids- och trivselkostnader	474	1 337
	Förvaltningsarvode	222 677	214 587
	Administration	13 161	16 086
	Korttidsinventarier	1 599	13 134
	Konsultarvode	7 029	3 731
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	17 590	0
		328 125	343 716
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	160 000	161 086
	Sociala kostnader	49 895	50 612
		209 895	211 698
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	695 847	695 847
	Förbättringar	528 004	528 004
	Maskiner	0	5 287
	Inventarier	72 350	32 863
		1 296 201	1 262 001

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	143 333 330	143 333 330
	Utgående anskaffningsvärde	143 333 330	143 333 330
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 576 928	-11 353 077
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 223 851	-1 223 851
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 800 779	-12 576 928
	Planenligt restvärde vid årets slut	129 532 551	130 756 402
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	37 468 694	37 468 694
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	78 192 000	78 192 000
	Taxeringsvärde mark	54 452 000	54 452 000
		132 644 000	132 644 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	131 000 000	131 000 000
	Lokaler	1 644 000	1 644 000
		132 644 000	132 644 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 318	45 318
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	45 318	45 318
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-45 318	-40 031
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-5 287
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-45 318	-45 318
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	361 749	141 171
	Nyanskaffningar	0	361 749
	Utrangering/försäljning	0	-141 171
	Utgående anskaffningsvärde	361 749	361 749
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 863	-141 171
	Årets avskrivningar enligt plan	-72 350	-32 863
	Utrangering/försäljning	0	141 171
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-105 213	-32 863
	Redovisat restvärde vid årets slut	256 536	328 886

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	74 474	74 474
	Klientmedel hos SBC	9 510 131	7 722 463
	Inkasso	4 726	0
	Fordringar kreditfakturer	85 879	0
		9 675 210	7 796 937

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 294 568	730 000
	Reservering enligt stadgar	730 000	730 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-157 083	-165 432
	Vid årets slut	1 867 485	1 294 568

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	2,070 %	15 703 924	15 703 924	2020-09-25
	Swedbank	1,380 %	5 000 000	5 000 000	2021-08-25
	Swedbank	1,660 %	14 250 000	14 250 000	2024-08-23
	Swedbank	2,950 %	10 000 000	10 000 000	2019-01-25
	Swedbank	1,520 %	13 501 965	13 605 593	2121-04-23
	Swedbank	0,650 %	2 750 000	2 750 000	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		61 205 889	61 309 517	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-103 628	-103 628	
			61 102 261	61 205 889	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 937 749 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	68 500 000	68 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	119 836	119 836
	Sociala avgifter	37 652	37 652
	Ränta	172 015	115 784
	Staket	0	129 537
	Avgifter och hyror	594 800	583 140
		924 303	985 949

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett större lån har omförhandlats till en bättre ränta.

Merparten utav lekparken står på kommunens mark och har därför övergått till Vaxholms kommuns regi. Så alla kostnader gällandes lekparken, faller på kommun.

Planering samt offertförfrågningar pågår angående värmesystemet (radiatorventiler samt stamventiler).

Styrelsens underskrifter

VAXHOLM den 21 / 2 2019



Charlotte Fabricius
Ledamot



Christer Järnström
Ledamot



Jonas Sundqvist
Ledamot



Martin Smeds
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 3 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed 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
revisionsssed 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 2018 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar det
balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltnings-
berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed 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.

U

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 mars 2019



Carina Toresson