

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alfågeln Waxön

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 2014-05-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Folksam.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

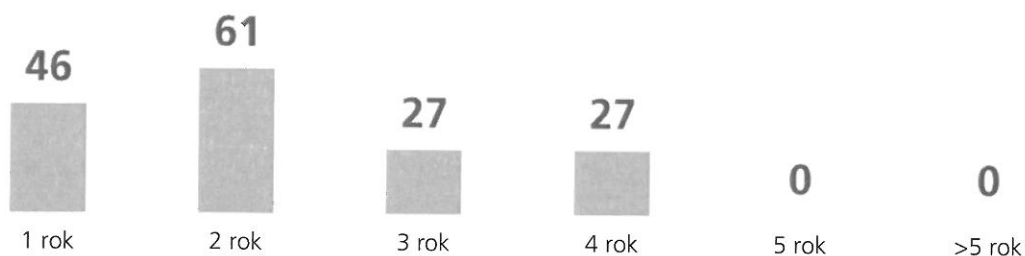
Fastigheterna bebyggdes 1965 och består av 9 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 773 m², varav 9 529 m² utgör lägenhetsyta och 244 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 148 lägenheter med bostadsrätt samt 13 lägenheter och 22 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Teknisk förvaltning	20 m ²	tills vidare
Restaurang	94 m ²	tills vidare
Yoga	54 m ²	tills vidare
Friskvård	38 m ²	tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Styrelserum
Övrigt	Tvättstuga, 2 st cykelbodur

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utredning och förberedelse för byte av fönster	2014	
Byte till LED armaturer samt belysningsstolpar	2014	
Byte av markburen el till utebelysning	2014	
Ny sophantering samt rivning av gammalt sophus	2014	
lordningsställande av fd styrelselokal	2014 - 2015	
Reparation och kontroll av balkonger	2013	Kontroll av bl.a. infästningar
Installation och montering av nytt transformatorskåp	2013 - 2014	Ny el dragen till transformatorskåp
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2013	
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	
lordningsställande av slänt vid parkering	2013	Lågt växande busar och plantering, borttagning av träd
Renovering av tvättstuga	2013 - 2014	Ny golvbeläggning och väggar, översyn av ventilation, underhåll av fönster, nya torkskåp, ny belysning
Inglasning av 18 st balkonger	2012	
Ny tvättmaskin i tvättstugan	2012	
Underhåll av hyreslägenhet	2012 - 2013	
Komplettering av motorvärmarruttag samt flytt av elskåp	2012 - 2014	
Reparation och isolering av vind KM 22	2012	
lordningsställande av lekplatsen	2011	
Omläggning av tak	2010 - 2013	Nytt tätskikt
Byte av rökluckor	2010 - 2011	
Byte torkskåp i tvättstuga	2010	
Rörstambyte	2008 - 2009	Samt renovering av badrum
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsklassade dörrar	2008 - 2009	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning lusthus	2015	
Iordningställande av övre slänten	2015	
Byte av armatur vid entreer och fasadsida	2015	Energisparande åtgärd
Målning av trä på fasader	2015	
Byte av bokningsystem till tvättstuga	2015	Uppgradering av gammalt system
Målning av vindskivor och träpartier på fasaden	2015	
Utredning av upprustning av fasader	2015	
Byte av vattenmätare	2015	Kostnadsbesparande åtgärder
Byte av förrådsdörrar	2015	
Byte av fönster	2015	Energibesparande åtgärd
Underhåll av entrépartierna	2015-2016	
Byte av termostatventiler	2016	Energibesparande åtgärd
Renovering av nedre balkongerna	2016	
Byte av stamventiler	2016	
Byte av tvättmaskiner och torkskåp	2018	Delar av maskinparken

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsavtal	Vaxholms Fastighetsteknik AB
Jouravtal	Bravida
Inkasso	SBC
Kabel tv	Sappa
Nycklar och lås	Österåkers lås och larm
Städning	Löfberg Service fr om 201502
Fastighetsförsäkring med bostadsrättstilläggsförsäkring	Folksam
Parkeringsavtal	PBB AB
Värmeavtal	Eon
Snöröjningsavtal	TIA
Avtal yttre miljö	TIA fr om 201412
Service tvättstuga	Enterna fr o m 201411

Övriga information

Styrelsen har för avsikt att se över och eventuellt uppdatera stadgarna enligt rådande lagstiftning

Föreningens ekonomi

Föreningen har omförhandlat räntevillkor på två lån och har därmed lyckats sänka kostnader.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-04-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

PENGAR IN

	2014	2013
Rörelsens Intäkter	7 638 681	7 637 773
Finansiella Intäkter	64 342	81 152
Minskning Korta Fordringar	86 927	0
Lägenhetsupplåtelser	0	2 650 000
	7 789 950	10 368 925

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	4 517 902	5 177 046
Finansiella kostnader	2 188 301	2 259 642
Investeringar i fastigheten	0	77 531
Ökning av korta fordringar	0	78 254
Minskning av föreningens lån	74 622	68 741
Minskning av korta skulder	74 720	231 229
	6 855 545	7 892 443

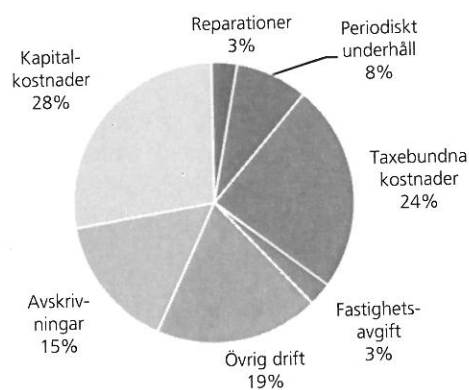
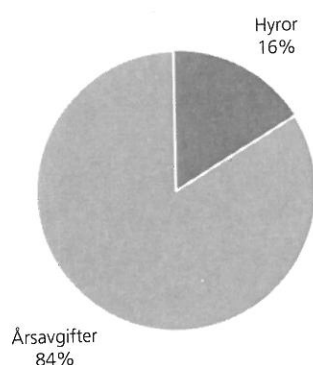
KASSA VID ÅRETS SLUT

ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

	9 260 400	8 325 994
	934 405	2 476 483

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

- Fd styrelselokalen har delvis ytligt renoverats
- Revidering av stadgarna påbörjas via extern part
- Upphandling av nytt avtal med städentreprenör
- Nytt avtal med tvättstugeservice
- Upphandling av nytt avtal ang fastighetsservice
- Nytt avtal yttre miljö
- Förberedelse av nytt bokningssystem tvättstuga
- Flaggstång uppsatt
- Julbelysning till flaggstång
- Adventsfika
- Vår- och höststädning med fika och korvgrillning
- Beskrining av träd
- Nytt sopsystem och rivning av gamla sophus

Händelser efter året

- Fönsterbyte
- Nytt bokningssystem tvättstuga
- Byte av förrådsdörrar
- Målning av träpartier på fasaden
- Målning av vindskivor
- Byte av franska balkongerna
- Uthyrning av fd styrelselokal
- Målning av lusthusen under städdag till våren

Medlemsinformation

Medlemmar

Medlemslägenheter: 148 st

Överlåtelser under året: 20 st

Nyupplåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Styrelsen

Ann-Helén Andersson	Ledamot
Magnus Ihrfors	Ledamot
Christer Järnström	Ledamot
Kristina Silfver	Ledamot
Jonas Sundqvist	Ledamot

Olle Frunck	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
---------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Johanna Gröndal	Sammankallande
Katarina Jacobsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-05.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012*	2010/2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	728	720	712	696
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 028	1 087	1 007	950
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 933	6 942	7 046	7 780
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	22	19
Värmekostnad/m ² totalyta	97	110	144	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	59	51	59	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	224	231	348	261
Soliditet (%)	57	57	56	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-236	-944	100	-231
Nettoomsättning (tkr)	7 633	7 635	10 056	7 222

*Perioden 2011-09-01 till 2012-12-31 (16 månader)

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

Resultatdisposition

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-236 094
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 786 781
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-730 000
summa ansamlad förlust	-4 752 875

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

660 017
-4 092 858

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 632 842	7 634 619
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 839	3 154
		7 638 681	7 637 773
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 484 590	-2 217 551
Driftskostnader	Not 4	-2 452 995	-2 431 081
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-377 842	-358 825
Personalkostnader	Not 6	-202 475	-169 589
Avskrivningar	Not 7	-1 232 914	-1 226 288
		-5 750 816	-6 403 334
RÖRELSERESULTAT		1 887 865	1 234 439
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		64 342	81 152
Räntekostnader		-2 188 301	-2 259 642
		-2 123 959	-2 178 490
ÅRETS RESULTAT		-236 094	-944 051
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING			
Reservering till fond för yttre underhåll		-730 000	-359 694
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		660 017	963 429
ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING		-306 077	-340 316

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	134 427 955	135 519 274
Pågående byggnation	Not 9	0	132 531
Maskiner och inventarier	Not 10	23 414	32 478
		134 451 369	135 684 283
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		134 451 369	135 684 283
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		10 762	13 136
Skattefordringar		11 254	2 608
SBC Klientmedel i SHB		5 454 408	0
Övriga fordringar		73 287	78 237
Förutbetalda kostnader	Not 11	0	83 690
Upplupna intäkter		0	4 559
		5 549 711	182 230
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		3 805 991	3 738 741
SBC klientmedel i SHB		0	4 587 253
		3 805 991	8 325 994
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 355 703	8 508 224
SUMMA TILLGÅNGAR		143 807 072	144 192 508

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		72 580 961	72 580 961
Upplåtelseavgifter		12 605 988	12 605 988
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 195 105	1 428 534
		86 382 054	86 615 483
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-4 516 780	-3 806 158
Årets resultat		-236 094	-944 051
		-4 752 874	-4 750 209
SUMMA EGET KAPITAL		81 629 180	81 865 275
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	60 742 907	60 826 200
		60 742 907	60 826 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	81 011	72 340
Leverantörsskulder		451 004	401 835
Övriga kortfristiga skulder		5 155	4 159
Upplupna kostnader	Not 15	343 902	493 220
Förutbetalda avgifter och hyror		553 912	529 479
		1 434 984	1 501 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 807 072	144 192 508
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	68 500 000	68 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar

	100 år	100 år
Byggnader	33 år	33 år
Port/säkerhetsdörr	100 år	100 år
Stambyte	30 år	30 år
Tak	5 år	5 år
Maskiner	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna
Inventarier	20 år	
Balkonger (skrivs av från och med 2014-01-01)		

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	6 383 956	6 319 755
	Hyror bostäder	867 138	933 502
	Hyror lokaler momspliktiga	119 066	119 084
	Hyror lokaler	164 703	164 759
	Hyror parkering	97 980	97 520
		7 632 842	7 634 619

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	-42	-46
	Övriga intäkter	5 880	3 200
		5 839	3 154

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	200 720	218 660
	Fastighetsskötsel beställning	9 403	14 109
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	56 892	0
	Fastighetsskötsel gård beställ	18 702	29 233
	Snöröjning/sandning	91 814	87 094
	Städning entreprenad	176 839	188 041
	Städning enligt beställning	0	1 166
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 000	70 997
	Gemensamma utrymmen	0	4 168
	Gård	6 507	10 139
	Serviceavtal	0	6 106
	Förbrukningsmateriel	6 310	1 112
	Störningsjour och larm	8 430	0
	Brandskydd	5 322	0
		586 941	630 824
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	3 688	3 450
	Lokaler	0	19 818
	Gemensamma utrymmen	29 018	0
	Tvättstuga	38 040	17 805
	Sophantering/återvinning	12 193	0
	Entré/trapphus	3 916	16 417
	Lås	14 224	7 190
	VVS	10 340	78 413
	Värmeanläggning/undercentral	6 023	0
	Ventilation	14 372	8 302
	Elinstallationer	20 775	2 676
	Bredband	7 231	37 350
	Tak	3 404	0
	Fasad	0	14 855
	Fönster	6 978	0
	Balkonger/altaner	1 413	0
	Mark/gård/utemiljö	66 018	0
	Garage/parkering	0	37 405
	Vattenskada	0	13 425
		237 633	257 107
	Periodiskt underhåll		
	Lägenhet	0	129 159
	Tvättstuga	0	963 429
	Sophantering/återvinning	325 973	0
	Tak	0	50 826
	Mark/gård/utemiljö	265 307	186 206
	Garage/parkering	68 736	0
		660 017	1 329 620
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 484 590	2 217 551

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	158 115	147 415
	Värme	948 804	1 073 702
	Vatten	578 660	500 127
	Sophämtning/renhållning	205 693	187 197
	Grovsopor	10 206	8 671
		1 901 479	1 917 112
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	95 192	97 664
	Kabel-TV	241 407	202 515
		336 599	300 179
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	214 917	213 790
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 452 995	2 431 081

Not 5	ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	6 516	3 849
	Juridiska åtgärder	11 000	0
	Inkassering avgift/hyra	4 200	13 357
	Revisionsarvode extern revisor	-1 182	21 788
	Föreningskostnader	25 939	29 100
	Styrelseomkostnader	1 060	5 200
	Fritids och Trivselkostnader	2 418	744
	Förvaltningsarvode	195 522	190 686
	Förvaltningsarvoden övriga	34 375	325
	Administration	13 222	8 578
	Korttidsinventarier	2 790	5 963
	Konsultarvode	64 562	70 946
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	17 420	8 290
		377 842	358 825

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	154 067	130 000
	Sociala kostnader	48 408	39 589
		202 475	169 589

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	695 847	695 847
	Förbättringar	528 004	521 377
	Maskiner	9 064	9 064
		1 232 914	1 226 288

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	143 200 799	143 200 799
	Nyanskaffningar	132 531	0
	Utgående anskaffningsvärde	143 333 330	143 200 799
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 681 524	-6 464 300
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 223 851	-1 217 224
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 905 375	-7 681 524
	Planenligt restvärde vid årets slut	134 427 955	135 519 274
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	37 468 694	37 468 694
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	72 506 000	72 506 000
	Taxeringsvärde mark	47 392 000	47 392 000
		119 898 000	119 898 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	118 000 000	118 000 000
	Lokaler	1 898 000	1 898 000
		119 898 000	119 898 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad balkonger	0	132 531
		0	132 531

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	200 168	200 168
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	200 168	200 168
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-167 690	-158 626
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 064	-9 064
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-176 754	-167 690
	Redovisat restvärde vid årets slut	23 414	32 478

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	15 192
	Kabel-TV	0	48 107
	Serviceavtal	0	2 049
	Snöröjning	0	18 342
		0	83 690

Not 12	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	72 580 961	0	0	72 580 961
	Upplåtelseavgifter	12 605 988	0	0	12 605 988
	Fond för yttre underhåll	1 195 105	730 000	-963 429	1 428 534
	S:a bundet eget kapital	86 382 054	730 000	-963 429	86 615 483
	Ansamlad förlust				
	Ansamlad förlust	-4 516 780	-730 000	19 378	-3 806 158
	Årets resultat	-236 094	-236 094	944 051	-944 051
	S:a ansamlad förlust	-4 752 874	-966 094	963 429	-4 750 209
	S:a eget kapital	81 629 180	-236 094	0	81 865 275

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	1 428 534	1 532 400
	Reservering enligt stadgar	730 000	359 694
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-963 429	-463 560
	Vid årets slut	1 195 105	1 428 534

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	3,200 %	14 250 000	14 250 000	2018-09-25
	Swedbank	2,950 %	10 000 000	10 000 000	2019-01-25
	Swedbank	4,430 %	13 869 994	13 944 616	2016-04-25
	Swedbank	1,528 %	2 000 000	2 000 000	Rörlig ränta
	Swedbank	3,160 %	5 000 000	5 000 000	2017-08-25
	Swedbank	3,850 %	15 703 924	15 703 924	2015-04-24
	Summa skulder till kreditinstitut		60 823 918	60 898 540	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-81 011	-72 340	
			60 742 907	60 826 200	

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Alfågeln Waxön
för räkenskapsåret 2014.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att jag
följer yrkesetiska krav samt 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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
jag 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 redovisnings-
principer som har använts och av rimligheten i styrelsens
uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av
den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla
väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Alfågeln
Waxön ställning per den 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Alfågeln
Waxön för räkenskapsåret 2014.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och
om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört
min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är
förenligt med bostadsrättslagen.

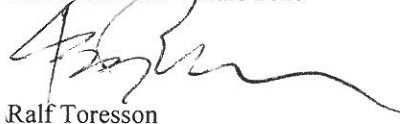
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 4 mars 2015



Ralf Toresson

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER

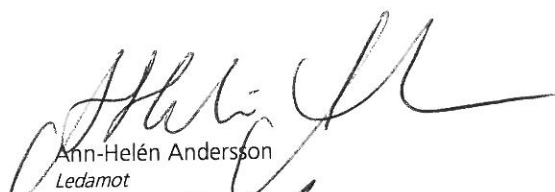
2014-12-31

2013-12-31

Städning entreprenad	0	17 151
El	0	22 815
Värme	0	112 865
Extern revisor	0	23 000
Arvoden	118 067	94 000
Sociala avgifter	37 097	29 535
Ränta	188 738	193 854
	343 902	493 220

Styrelsens underskrifter

VAXHOLM den 1 / 3 2015


Ann-Helén Andersson
Ledamot


Magnus Ihrfors
Ledamot

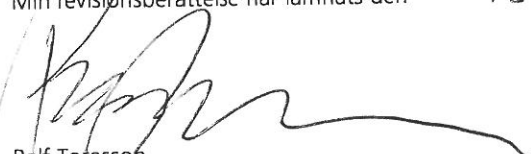

Christer Järnström
Ledamot


Kristina Silfver
Ledamot

Jonas Sundqvist
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 3 2015


Ralf Toresson
Extern revisor

