



ÅRSREDOVISNING 2015
Brf Alfågeln Waxön

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alfågeln Waxön

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- 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 att läsa om 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

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

Lena Heldén	Suppleant
Johan Stuborn	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ann-Helén Andersson, Lena Heldén, Magnus Ihrfors, Kristina Silfver och Johan Stuborn.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Ralf Toresson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Sanna Hammargren
Katarina Jacobsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-03-25.

Extra föreningsstämma hölls 2015-10-18. Extra stämma med anledning att rösta om nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via 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.

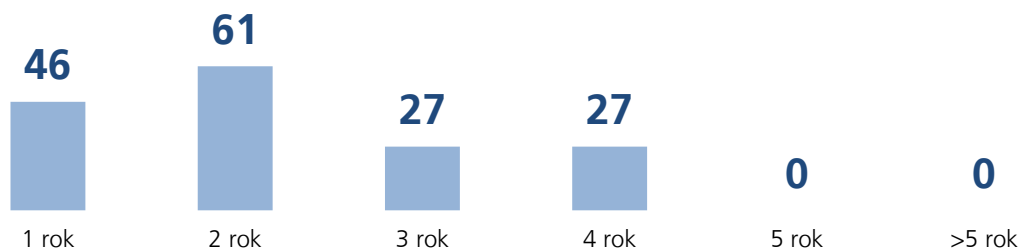
Fastigheternas värdeår är 1965.

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 cykelbodrar
Gemensamhetslokal	Fd styrelserum

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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 av trä på fasad	2015	
Målning lusthus	2015	
Byte av armaturer vid entréer och fasadsida	2015 - 2016	Energisparande åtgärd
Byte av borkningssystem till tvättstuga	2015	Uppgradering av gammalt system
Byte av markburen el till utebelysning	2014	
Ny sophantering samt rivning av gammalt sophus	2014	
Utredning och förberedelse för byte av fönster	2014	
Byte till LED armaturer samt belysningsstolpar	2014	
lordningsställande av fd styrelselokal	2014 - 2016	
byte av 12 st motorvärmarruttag	2013 - 2014	
lordningsställande av slänterna vid parkeringen	2013 - 2014	
Installation och montering av nytt transformatorskåp	2013 - 2014	Ny el dragen till transformatorskåp
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2013	
lordningsställande av slänt vid parkering	2013	Lågt växande buskar och plantering, borttagning av träd
Renovering av tvättstuga	2013 - 2014	Ny golvbeläggning och väggar, översyn av ventilation, underhåll av fönster, nya torkskåp, ny belysning
Målning av parkeringsrutor	2013	
Uppdatering av TV-utbud till delar digital tv	2013	
Reparation och kontroll av balkonger	2013	Kontroll av bl.a. infästningar
Inglasning av 18 st balkonger	2012	
Ny tvättmaskin i tvättstugan	2012	
Komplettering av motorvärmarruttag samt flytt av elskåp	2012 - 2014	
Underhåll av hyreslägenhet	2012 - 2013	
Reparation och isolering av vind KM 22	2012	
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
Renovering av nedre balkongerna	2016	
Byte av stamventiler	2016	
Underhåll av entrépartierna	2016	
Byte av termostatventiler	2016	Energibesparande åtgärd
Byte av torktumlare	2018	
Byte av tvättmaskiner och torkskåp	2018	Delar av maskinparken
Målning tak och vägg, trapphus	2020	

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
Fastighetsförsäkring med bostadsrättstilläggsförsäkring	Folksam
Parkeringsavtal	PBB AB
Värmeavtal	Eon
Snöröjningsavtal	TIA
Avtal yttre miljö	TIA
Service tvättstuga	Entema
Renhållning av moloker	Miljöhuset
Sophämtning	Sita

Föreningens ekonomi

Ett stort arbete har gjorts i och med fönsterbytet, varför styrelsen bedömde att en avgiftshöjning kändes relevant för att få in mer intäkter, om inget oväntat inträffar kommer det inte behövas underhåll med så stora kostnadsposter inom ett längre tidsperspektiv.

I en ekonomi för en bostadsrättsförening är de enda intäkterna till föreningen baserad på alla medlemmars avgifter samt hyresgästers hyror. Dessa intäkter ska hanteras på ett bra sätt och räcka till det underhåll av fastigheterna som behöver göras. Det känns bra att vi nu tagit fram en långsiktig underhållsplan för att få bättre kontroll på våra kostnader och därmed skapat kontroll över ekonomin.

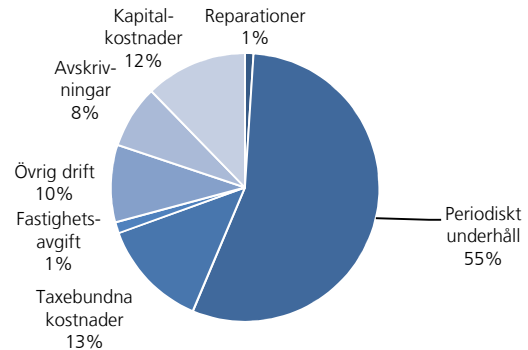
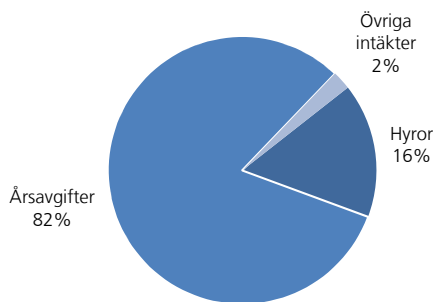
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-04-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 260 400	8 325 994
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 917 512	7 638 681
Finansiella intäkter	13 354	64 342
Minskning kortfristiga fordringar	0	86 927
Ökning av långfristiga skulder	5 418 995	0
	13 349 861	7 789 950
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	13 011 109	4 517 902
Finansiella kostnader	1 997 016	2 188 301
Ökning av kortfristiga fordringar	180 334	0
Minskning av långfristiga skulder	0	74 622
Minskning av kortfristiga skulder	134 565	74 720
	15 309 345	6 855 545
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 287 237	9 260 400
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 973 163	934 405

*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 1 243 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

Vi har under året kört igång de nya avtalen angående fastighetservice, tvättstugeservice samt yttre miljö, vi har enbart fått positiva reaktioner om ändringen.

Inför den ordinarie stämman jobbade vi tillsammans med SBC igenom våra stadgar då det var dags att förnya dem. Vi kunde genom en extra stämma rösta igenom att de nya stadgarna ska gälla och detta gjorde vi i samband med en städdag.

Vi har under året genomfört ett stort arbete med byte av fönster hos alla medlemmar och hyresgäster. I samband med detta har vi också bytt alla franska räcken och alla förrådsdörrar som behövde en upprustning. I samband med fönsterbytet valde styrelsen att hyra ut den fd styrelselokalen till Calida fönster & dörrar varför iordningställandet fördröjdes, samtidigt som vi fick en hyresintäkt. Fönsterbytet har löpt på riktigt bra och besiktning kommer att ske under början av 2016.

Vi har under året också färdigställt den övre slänten, där vi utifrån ett underhållsperspektiv tog beslut om att plantera gräs, i samband med detta kunde vi också få på plats med en Boulebana på området.

I samband med att vi också målade om träpartierna på fasaden, passade vi också på att måla om de två lusthusen, som innan planerats att målas på en städdag.

Alla dessa åtgärder har gjort ett rejält upplyft på området. Det är också trevligt att fler och fler hjälper till på städdagarna, vilket skapar en trevlig gemenskap på området, vilket vi ska värna om.

Vi har också under året uppgraderat vårt tvättstugebokningssystem, nu känns vår tvättstuga jättfin. Systemet har fungerat bra och förenklat vår hantering av det.

Händelser efter året

Under 2016 kommer vi att se över och upphandla reovering av balkongplattor. Vi kommer också att se över byte av radiatorventiler samt stamreglerventiler.

Inom det yttre kommer vi att upphandla och få till en tvättning av fasaderna samt renovera/fräscha upp entréerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 148 st
Överlåtelse under året: 26 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 18 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 180 st
Tillkommande medlemmar: 33 st
Avgående medlemmar: 40 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 173 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012*
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	736	728	720	712
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 035	1 028	1 087	1 007
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 551	6 933	6 942	7 046
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	15	22
Värmekostnad/m ² totalyta	115	97	110	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	61	59	51	59
Kapitalkostnader/m ² totalyta	204	224	231	348
Soliditet (%)	52	57	57	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8 310	-236	-944	100
Nettoomsättning (tkr)	7 737	7 633	7 635	10 056

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

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 310 174
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 092 858
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-730 000
summa balanserat resultat	-13 133 032

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

1 265 088
-11 867 944

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	7 737 400	7 632 801
Övriga rörelseintäkter	Not 2	180 112	5 880
Summa rörelseintäkter		7 917 512	7 638 681
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-12 445 353	-3 937 585
Övriga externa kostnader	Not 4	-313 615	-377 842
Personalkostnader	Not 5	-252 140	-202 475
Avskrivningar	Not 6	-1 232 914	-1 232 914
Summa rörelsekostnader		-14 244 023	-5 750 816
RÖRELSERESULTAT		-6 326 512	1 887 865
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 354	64 342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 997 016	-2 188 301
Summa finansiella poster		-1 983 662	-2 123 959
ÅRETS RESULTAT		-8 310 174	-236 094

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	133 204 104	134 427 955
Maskiner och inventarier Not 8	14 351	23 414
Summa materiella anläggningstillgångar	133 218 454	134 451 369
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	133 218 454	134 451 369
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	12 343	10 762
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	7 291 932	5 538 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	165 000	0
Summa kortfristiga fordringar	7 469 275	5 549 711
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	93 598	3 805 991
Summa kassa och bank	93 598	3 805 991
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 562 894	9 355 703
SUMMA TILLGÅNGAR	140 781 328	143 807 072

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		85 186 949	85 186 949
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 265 088	1 195 105
Summa bundet eget kapital		86 452 037	86 382 054
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 822 857	-4 516 780
Årets resultat		-8 310 174	-236 094
Summa fritt eget kapital		-13 133 031	-4 752 874
SUMMA EGET KAPITAL		73 319 007	81 629 180
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	66 155 073	60 742 907
Summa långfristiga skulder		66 155 073	60 742 907
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	87 840	81 011
Leverantörsskulder		271 643	451 004
Övriga skulder		2 232	5 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	945 533	897 814
Summa kortfristiga skulder		1 307 248	1 434 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 781 328	143 807 072
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	68 500 000	68 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2015	2014
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 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	6 466 043	6 383 956
	Årsavgifter - bortfall	-10 522	0
	Hyror bostäder	878 494	867 138
	Hyror lokaler momspliktiga	119 031	119 066
	Hyror lokaler	161 348	164 703
	Hyror parkering	93 610	97 980
	Hyror förråd	29 407	0
	Öresutjämning	-11	-42
		7 737 400	7 632 801
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Fakturerade kostnader	4 800	0
	Övriga intäkter	175 312	5 880
		180 112	5 880

Not 3	DRIFTSKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	99 746	200 720
	Fastighetsskötsel beställning	8 272	9 403
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	341 350	56 892
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 764	18 702
	Snöröjning/sandning	0	91 814
	Städning entreprenad	162 599	176 839
	Städning enligt beställning	22 465	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 000
	Gård	534	6 507
	Förbrukningsmateriel	16 899	6 310
	Störningsjour och larm	10 279	8 430
	Brandskydd	0	5 322
		672 910	586 941
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	8 893	3 688
	Brf Lägenheter	8 203	0
	Lokaler	6 264	0
	Gemensamma utrymmen	0	29 018
	Tvättstuga	33 838	38 040
	Sophantering/återvinning	12 193	12 193
	Entré/trapphus	12 079	3 916
	Lås	0	14 224
	VVS	64 004	10 340
	Värmeanläggning/undercentral	4 246	6 023
	Ventilation	1 335	14 372
	Elinstallationer	1 272	20 775
	Bredband	0	7 231
	Tak	0	3 404
	Fönster	0	6 978
	Balkonger/altaner	0	1 413
	Mark/gård/utemiljö	6 608	66 018
	Vattenskada	10 857	0
		169 791	237 633
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	37 583	0
	Gemensamma utrymmen	22 442	0
	Tvättstuga	71 855	0
	Sophantering/återvinning	0	325 973
	Huskropp utvändigt	34 765	0
	Fasad	31 169	0
	Fönster	8 699 209	0
	Mark/gård/utemiljö	81 961	265 307
	Garage/parkering	0	68 736
		8 978 984	660 017
	Taxebundna kostnader		
	El	153 628	158 115
	Värme	1 125 727	948 804
	Vatten	592 911	578 660
	Sophämtning/renhållning	244 099	205 693
	Grovsopor	9 816	10 206
		2 126 182	1 901 479
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 000	95 192
	Kabel-TV	194 382	241 407
		278 382	336 599
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	219 103	214 917

	2015	2014
TOTALT DRIFTKOSTNADER	12 445 353	3 937 585
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
Tele- och datakommunikation	19 014	6 516
Juridiska åtgärder	24 626	11 000
Inkassering avgift/hyra	3 150	4 200
Revisionsarvode extern revisor	21 818	-1 182
Föreningskostnader	13 684	25 939
Styrelseomkostnader	206	1 060
Fritids- och trivselkostnader	742	2 418
Förvaltningsarvode	200 681	195 522
Förvaltningsarvoden övriga	0	34 375
Administration	8 451	13 222
Korttidsinventarier	0	2 790
Konsultarvode	12 533	64 562
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	8 710	17 420
	313 615	377 842
Not 5 PERSONALKOSTNADER	2015	2014
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	191 858	154 067
Sociala kostnader	60 282	48 408
	252 140	202 475
Not 6 AVSKRIVNINGAR	2015	2014
Byggnad	695 847	695 847
Förbättringar	528 004	528 004
Maskiner	9 064	9 064
	1 232 914	1 232 914

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	143 333 330	143 200 799
	Nyanskaffningar	0	132 531
	Utgående anskaffningsvärde	143 333 330	143 333 330
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 905 375	-7 681 524
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 223 851	-1 223 851
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 129 226	-8 905 375
	Planenligt restvärde vid årets slut	133 204 104	134 427 955
	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 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	200 168	200 168
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	-13 679	0
	Utgående anskaffningsvärde	186 489	200 168
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-176 754	-167 690
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 064	-9 064
	Utrangering/försäljning	13 679	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-172 139	-176 754
	Redovisat restvärde vid årets slut	14 350	23 414
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	73 872	73 287
	Skattefordran	7 068	11 254
	Klientmedel hos SBC	7 193 638	5 454 408
	Fordringar	17 354	0
		7 291 932	5 538 949

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Intäkter persienner från medlemmar	165 000	0
	165 000	0

Not 11 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	72 580 961	0	0	72 580 961
Upplåtelseavgifter	12 605 988	0	0	12 605 988
Fond för yttre underhåll	1 265 088	730 000	-660 017	1 195 105
S:a bundet eget kapital	86 452 037	730 000	-660 017	86 382 054
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 822 857	-730 000	423 923	-4 516 780
Årets resultat	-8 310 174	-8 310 174	236 094	-236 094
S:a ansamlad förlust	-13 133 031	-9 040 174	660 017	-4 752 874
S:a eget kapital	73 319 007	-8 310 174	0	81 629 180

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 195 105	1 428 534
Reservering enligt stadgar	730 000	730 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-660 017	-963 429
Vid årets slut	1 265 088	1 195 105

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,067 %	15 703 924	15 703 924	2020-09-25
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 %	13 788 989	13 869 994	2016-04-25
Swedbank	3,160 %	5 000 000	5 000 000	2017-08-25
Swedbank	0,840 %	2 000 000	2 000 000	Rörlig ränta
Swedbank	0,723 %	2 750 000	0	Rörlig ränta
Swedbank	0,823 %	2 750 000	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		66 242 913	60 823 918	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-87 840	-81 011	
		66 155 073	60 742 907	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 803 713 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
Arvoden	132 825	118 067
Sociala avgifter	41 734	37 097
Ränta	172 053	188 738
Förutbetalda avgifter & hyror	598 921	553 912
	945 533	897 814

Styrelsens underskrifter

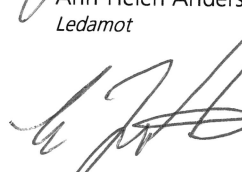
VAXHOLM den 13 2016



Ann-Helén Andersson
Ledamot




Magnus Ihrfors
Ledamot



Christer Järnström
Ledamot



Fredrik Palm
Ledamot




Kristina Silfver
Ledamot



Jonas Sundqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 3 2016



Carina Lindstam (ex Toresson)
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Alfågeln Waxön
för räkenskapsåret 2015.

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 i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en
rättvisande bild av föreningens ställning per den 31
december 2015 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 2015.

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 revisionsmed 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 det balanserade
resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 mars 2016



Carina Toresson