

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Alfågeln Waxön
Org nr: 769610-5241



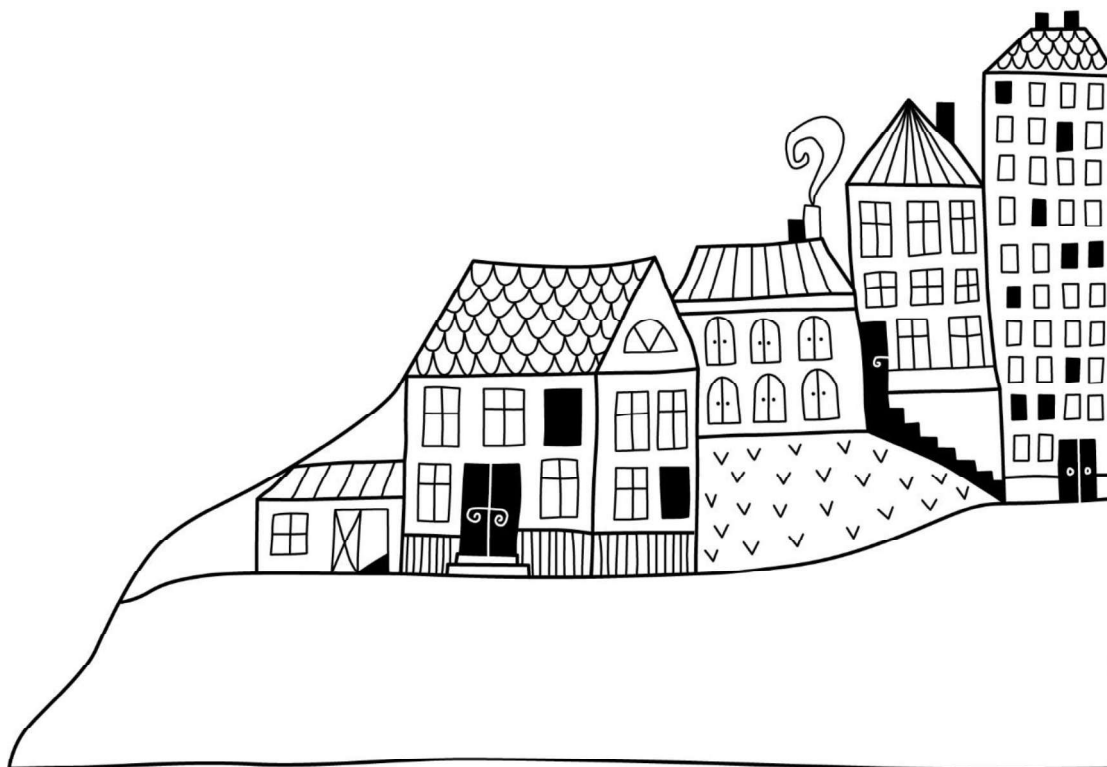


Innehållsförteckning

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 2025-01-01 till 2025-12-31

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 1 304 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -306 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 Br
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 207 567 000 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 196 tkr och planerat underhåll för 1 076 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
Utbyte av undercentral, målning m.m.	1 076 470



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	2026
Jens-Joachim Berg	Ledamot	2026 fr o m 2025-02-05
Peter Vainikka	Ledamot	2026 fr o m 2025-10-13
Christian Engström Busig	Ledamot	2026 fr o m 2025-10-13
Martin Viklund	Ledamot	2026 fr o m 2025-10-13
Maria Almquist	Ledamot	2026 fr o m 2025-02-05 t om 2025-09-01
Annelie Jacobsson	Ledamot	2026 t om 2025-12-29
Mathias Lindroth	Ledamot	2025 t o m 2025-05-07

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sten Redl	Suppleant	2026 fr o m 2025-10-13

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kungsbron BoRevision AB, Joakim Mattsson	Extern revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Löfmark (sammankallande)	2026
Jessica Strömwall	2026
Erik Mellander	2026

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. Däremot har Bostadsrättsföreningen räknat om och uppdaterat andelstalen. Nya andelstal beslutade på stämma och verkställda till räkenskapsårets start för 2026. Två hyresrätter i Bostadsrättsföreningen har blivit friställda och en lokal har byggt om till lägenhet. Dessa kommer att upplåtas med bostadsrätt under 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 185 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 181 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 1 januari 2025 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 2026 samt höjd årsavgift med 5% från 1 juli 2026.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	9 342	8 924	8 468	8 096	7 977
Resultat efter finansiella poster*	-1 610	-2 241	157	33	-442
Soliditet %*	55	56	57	55	55
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	82	83	85	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	875	833	794	778	761
Energikostnad kr/kvm*	402	339	262	261	242
Sparande kr/kvm*	77	143	203	166	139
Skuldsättning kr/kvm*	5 621	5 653	5 859	6 145	6 208
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 379	6 417	6 454	6 831	6 869
Räntekänslighet %*	7,3	7,7	8,1	8,7	9,0

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	73 398 348	14 578 601	0	243 133	-11 837 696	-2 243 809
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 243 809	2 243 809
Reservering underhållsfond				1 115 388	-1 115 388	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 076 470	1 076 470	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 609 774
Vid årets slut	73 398 348	14 578 601	0	282 051	-14 120 423	-1 609 774

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 081 505
Årets resultat	-1 609 774
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 115 388
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 076 470
Summa	-15 730 196

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 15 730 196

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

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -1 610 tkr. Årets förlust härleds främst till underhållskostnader under året samt vattenkostnader som också har ökat markant under räkenskapsåret. En viss ökning av räntekostnaderna påverkar också resultatet. Beslut om höjda årsavgifter har tagits under året 2025 samt in på kommande räkenskapsår. Föreningen anpassar sina årsavgifter efter den allmänna kostnadsutvecklingen och förändringar i räntenivå som påverkar räntekostnader. Föreningen kommer höja årsavgifterna framåt för att jobba mot ett lägre negativt resultat framåt och se över lånen när de omsätts och ta medvetna beslut i samband med omsättning.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 342 158	8 923 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 385	58 917
Summa rörelseintäkter		9 386 543	8 982 772
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 372 953	-8 050 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-939 298	-733 765
Personalkostnader	Not 6	-278 291	-242 877
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 304 182	-1 302 795
Summa rörelsekostnader		-9 894 724	-10 330 208
Rörelseresultat		-508 181	-1 347 436
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	158 277	309 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 259 870	-1 205 643
Summa finansiella poster		-1 101 593	-896 373
Resultat efter finansiella poster		-1 609 774	-2 243 809
Årets resultat		-1 609 774	-2 243 809

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	123 206 087	123 546 630
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	69 609	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	740 707
Summa materiella anläggningstillgångar		123 275 696	124 287 337
Summa anläggningstillgångar		123 275 696	124 287 337
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	7 382	2 569
Övriga fordringar	Not 14	130 983	97 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	224 255	164 379
Summa kortfristiga fordringar		362 620	264 688
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 326 132	7 748 604
Summa kassa och bank		7 326 132	7 748 604
Summa omsättningstillgångar		7 688 752	8 013 292
Summa tillgångar		130 964 448	132 300 629



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	87 976 949	87 976 949	
Fond för yttre underhåll	282 051	243 133	
Summa bundet eget kapital	88 259 000	88 220 082	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-14 120 423	-11 837 696	
Årets resultat	-1 609 774	-2 243 809	
Summa fritt eget kapital	-15 730 196	-14 081 505	
Summa eget kapital	72 528 804	74 138 577	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	41 694 934	28 953 924
Summa långfristiga skulder		41 694 934	28 953 924
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 903 924	27 976 110
Leverantörsskulder	Not 19	395 181	162 237
Skatteskulder	Not 20	25 220	15 669
Övriga skulder	Not 21	62 866	8 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 353 519	1 045 122
Summa kortfristiga skulder		16 740 710	29 208 128
Summa eget kapital och skulder		130 964 448	132 300 629



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-508 181	-1 347 436
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 304 182	1 302 795
	796 001	-44 641
Erhållen ränta	148 652	327 225
Erlagd ränta	-1 207 766	-1 254 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-263 113	-972 110
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-88 307	-132 652
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	552 665	464 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	201 245	-640 406
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-222 347	0
Investeringar i inventarier	-70 194	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-292 541	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-331 176	-331 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-331 176	-331 176
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-422 472	-971 582
Likvida medel vid årets början	7 748 604	8 720 186
Likvida medel vid årets slut	7 326 132	7 748 604
Kassa och Bank BR	7 326 132	7 748 604

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. Räkna 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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 764 879	7 391 374
Hyror, bostäder	900 364	816 188
Hyror, lokaler	236 220	233 364
Hyror, p-platser	388 800	389 747
Hyror, övriga	109 593	109 956
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-70 220	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-36 634	-31 552
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-32 744	-51 808
Rabatter	0	-2 000
Elavgifter	21 558	19 844
Övriga avgifter	0	150
Övriga ersättningar	60 342	48 592
Summa nettoomsättning	9 342 158	8 923 855

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	44 385	58 917
Summa övriga rörelseintäkter	44 385	58 917

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 076 470	-2 381 603
Reparationer	-196 421	-324 535
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-303 234	-282 320
Försäkringspremier	-209 398	-125 847
Kabel- och digital-TV	-374 656	-396 995
Pcb/Radonsanering	-2 394	-11 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-49 243	-44 160
Serviceavtal	-25 529	-37 299
Obligatoriska besiktningar	-78 885	0
Bevakningskostnader	-6 738	0
Statuskontroll	-16 491	0
Förbrukningsinventarier	-17 395	-44 660
Vatten	-2 157 964	-1 366 638
Fastighetsel	-269 792	-284 466
Uppvärmning	-1 624 478	-1 760 321
Sophantering och återvinning	-353 544	-312 905
Förvaltningsarvode drift	-610 322	-677 148
Summa driftskostnader	-7 372 953	-8 050 771

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-354 461	-153 282
IT-kostnader	-19 964	-7 299
Arvode, yrkesrevisorer	-59 863	-21 425
Övriga försäljningskostnader	-5 292	-9 404
Övriga förvaltningskostnader	-107 176	-101 606
Kreditupplysningar	-8 513	-8 315
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 720	-31 802
Representation	-13 122	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 659
Medlems- och föreningsavgifter	-10 470	0
Konsultarvoden	-306 678	-350 876
Bankkostnader	-7 432	-12 503
Advokat och rättegångskostnader	0	-34 594
Övriga externa kostnader	-1 609	0
Summa övriga externa kostnader	-939 298	-733 765

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-211 925	-185 238
Sociala kostnader	-66 366	-57 639
Summa personalkostnader	-278 291	-242 877

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 302 795	-1 302 795
Avskrivningar tillkommande utgifter	-803	0
Avskrivning Installationer	-585	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 304 182	-1 302 795

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	155 952	301 657
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 042	415
Övriga ränteintäkter	1 283	7 198
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	158 277	309 270

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 258 917	-1 201 172
Övriga räntekostnader	-953	-4 471
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 259 870	-1 205 643

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	107 450 972	107 450 972
Lokalombyggnation	0	0
Mark	37 468 694	37 468 694
	144 919 666	144 919 666
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Lokalombyggnation	963 054	0
	963 054	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	145 882 720	144 919 666

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-21 373 036	-20 070 241
Lokalombyggnation	0	0
	-21 373 036	-20 070 241
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 302 794	-1 302 794
Lokalombyggnation	-803	0
	-1 303 597	-1 302 794
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 676 633	-21 373 035

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	84 775 141	87 380 731
Lokalombyggnation	962 252	0
Mark	37 468 694	37 468 694

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	407 067	407 067
Installationer	0	0
	407 067	407 067
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	70 194	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	477 261	407 067
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-407 067	-407 067
Installationer	0	0
	-407 067	-407 067
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-585	0
	-585	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-407 067	-407 067
Installationer	-585	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-407 652	-407 067
Restvärde enligt plan vid årets slut	69 609	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	69 609	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående ny och ombyggnad samt förskott	740 707	740 707
Årets investering	222 347	0
Årets omklassificering	-963 054	0
Vid årets slut	0	740 707

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 382	2 569
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 382	2 569

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	130 983	97 740
Summa övriga fordringar	130 983	97 740

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 625	0
Förutbetalda försäkringspremier	73 237	62 924
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 831	83 906
Förutbetald renhållning	686	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 688	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 189	17 549
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224 255	164 379

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	6 000 000	6 100 000
Transaktionskonto	1 326 132	1 648 604
Summa kassa och bank	7 326 132	7 748 604

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	56 598 858	56 930 034
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-331 176	-331 176
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-14 572 748	-27 644 934
Långfristig skuld vid årets slut	41 694 934	28 953 924

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,93%	2026-09-25	14 903 924,00	0,00	200 000,00	14 703 924,00
SWEDBANK	2,49%	2027-04-23	12 776 110,00	0,00	131 176,00	12 644 934,00
SWEDBANK	2,58%	2028-09-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	2,73%	2028-11-24	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	2,86%	2029-11-23	14 250 000,00	0,00	0,00	14 250 000,00
Summa			56 930 034,00	0,00	331 176,00	56 598 858,00

*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 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	302 950	162 237
Ej reskontraförda leverantörsskulder	92 231	0
Summa leverantörsskulder	395 181	162 237

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	0	15 669
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	303 234	0
Debiterad preliminärskatt	-278 014	0
Summa skatteskulder	25 220	15 669

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	0	3 933
Skuld för moms	-111	5 057
Skuld sociala avgifter och skatter	62 977	0
Summa övriga skulder	62 866	8 990

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 389	2 640
Upplupna räntekostnader	184 311	132 207
Upplupna driftskostnader	0	19 955
Upplupna elkostnader	23 842	26 393
Upplupna värmekostnader	252 356	243 800
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	16 131	0
Upplupna revisionsarvoden	40 000	0
Upplupna styrelsearvoden	17 150	8 401
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 200	46 275
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	747 140	565 450
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 353 519	1 045 122

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	68 500 000	68 500 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-30.

Årsredovisningen undertecknas, datum framgår av den elektroniska signeringen

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Charlotta Krokstedt,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christian Engström Busig,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jens-Joachim Berg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Martin Viklund,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Peter Vainikka,

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den elektroniska signeringen

Kungsbron BoRevision AB 2026 -

Kungsbron BoRevision, Joakim Mattsson



Styrelsens ord

Årsberättelse Brf Alfågeln 2025

Styrelsen har under året slutfört etapp 1 av renoveringen av värmesystemet, ett arbete som löpt enligt plan. Projektet kommer att fortsätta under 2026 då ytterligare etapper är planerade med underhåll i både värmesystem och elsystem.

En insats att uppdatera föreningens andelstal genomfördes som resulterade i en extrastämma som hölls i oktober för att fastställa de nya andelstalen. Uppdateringen var nödvändig då andelstal saknades för föreningens hyresrätter samt för den lokal som tidigare renoverats till bostad. Den renoverade lokalen har nu upplåtits som bostadsrätt och såldes i början av 2026. Flera av föreningens hyresrätter har under året friställts av naturliga skäl, vilket innebär att de kommer att kunna upplåtas som bostadsrätter under 2026. Försäljningar kommer att vara ett välkommet tillskott i kassan för planerade underhållsarbeten i föreningen.

Under året har styrelsen stärkts upp med nya ledamöter vilket tillför ny energi och ett starkt driv framåt i föreningens underhållsprojekt.



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 motorvärmearruttag. 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 motorvärmearruttag 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 skuldyngd 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 planerliga 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.

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, fastighetservice 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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577095833

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Alfågeln 312473
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2026-05-04 09:35:54 CEST (+0200) av Emelie Karlsson (EK)
Färdigställt 2026-05-04 15:32:55 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 2026-05-04 10:01:21 CEST (+0200)

Christian Engström Busig (CEB)
christian.busig@optimera.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTIAN ENGSTRÖM BUSIG"
Signerade 2026-05-04 10:29:48 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS BERG"
Signerade 2026-05-04 10:08:43 CEST (+0200)

Martin Viklund (MV)
martin.wiklund@pgasweden.golf



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Martin Viklund"
Signerade 2026-05-04 10:34:41 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577095833

Peter Vainikka (PV)
peter.vainikka@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER VAINIKKA"
Signerade 2026-05-04 09:41:27 CEST (+0200)

Joakim Mattsson (JM)
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Mattsson"
Signerade 2026-05-04 15:32:55 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen AlfågelN Waxön

Org.nr 769610-5241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen AlfågelN Waxön för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen AlfågelN Waxöns finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Alfågeln Waxön för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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.

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 fortlöpa 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 grundar 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Verification

Document ID 09222115557577098218

Document

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Alfågeln

Waxön 2025-12-31

Main document

2 pages

Initiated on 2026-05-04 09:37:07 CEST (+0200) by Emelie Karlsson (EK)

Finalised on 2026-05-04 15:32:17 CEST (+0200)

Initiator

Emelie Karlsson (EK)

Riksbyggen

emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signatories

Joakim Mattsson (JM)

joakim.mattsson@kungsbronborevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Joakim Mattsson"

Signed 2026-05-04 15:32:17 CEST (+0200)

This verification was issued 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>

