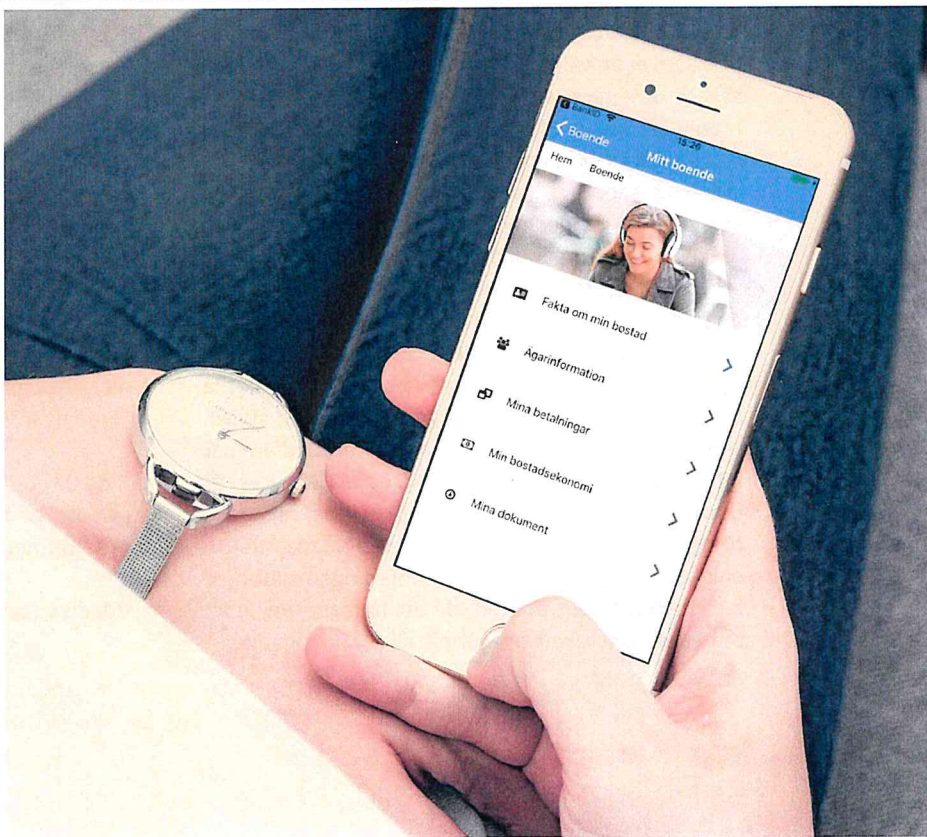
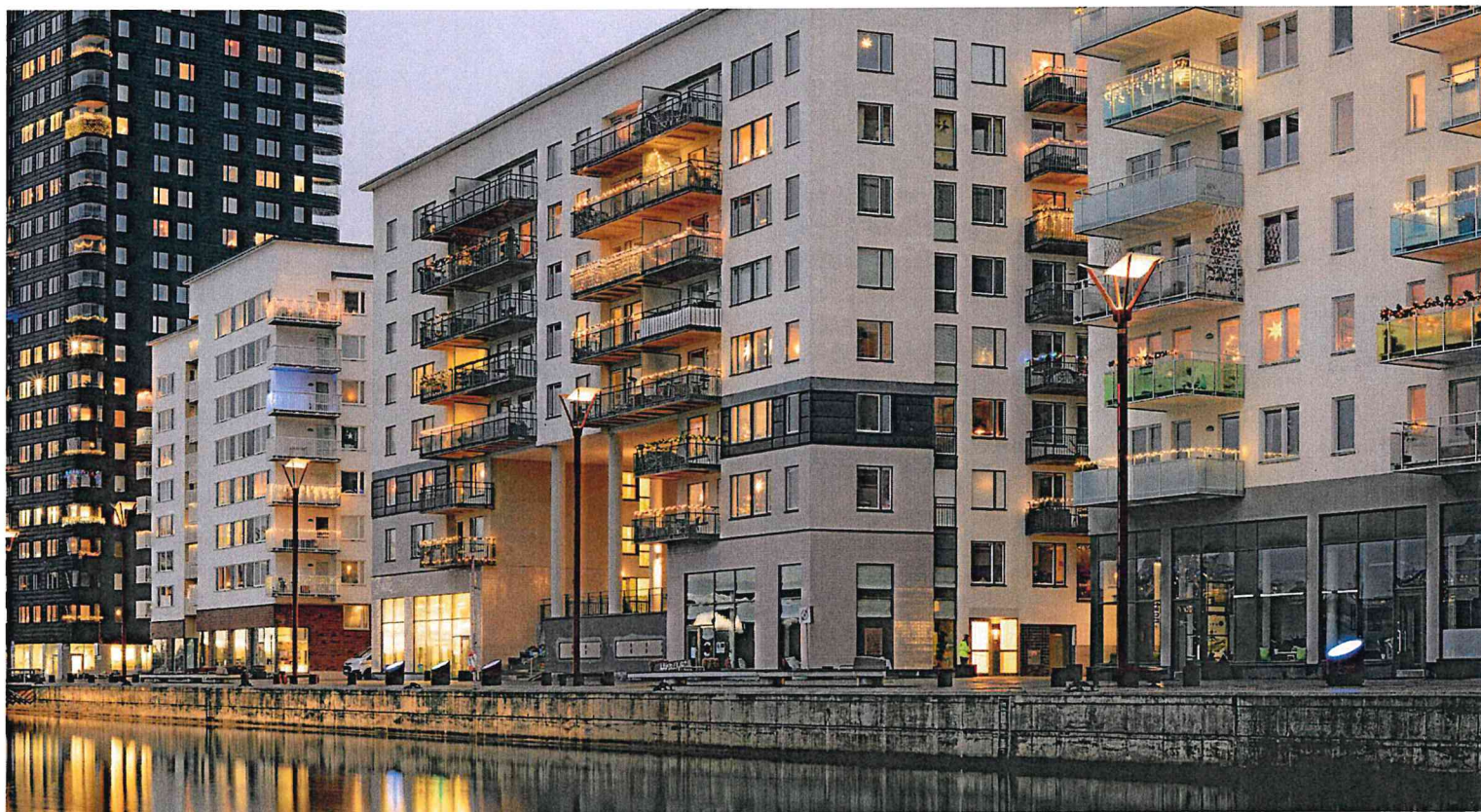


2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Elmsta Udde



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Elmsta Udde

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer på sid 3, planerat underhåll.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se not 12.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se not 13.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen upplåter med hyresrätt garage, parkerings- och båtplatser samt extra förrådsutrymmen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

Föreningen äger fastigheten Älmsta 31:1 och är delägare i Älmsta Uddes Samfällighetsförening med organisationsnummer 717910-1055, som förvaltar Älmsta GA:9 och sköter driften av värmeanläggningen. Föreningen äger 39 andelar av 40. Föreningen köper sin värme, el och vatten från samfälligheten.

Styrelsen

Rolf Erland Hallberg	Ordförande
Ken Johnny Rosén	Vice ordförande
Karin Ulla Britt Reutergårdh	Sekreterare
Ann Eva Elise Johansson	Kassör
Lars Åke Gunnar Jorlin	Ledamot
Maria Susanne Meissl	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Mattias Eklöf	Ordinarie Extern	KPMG
--------------------	------------------	------

Valberedning

Urban Linuzon
Lennart Lyckman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älmsta 31:1	2007	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

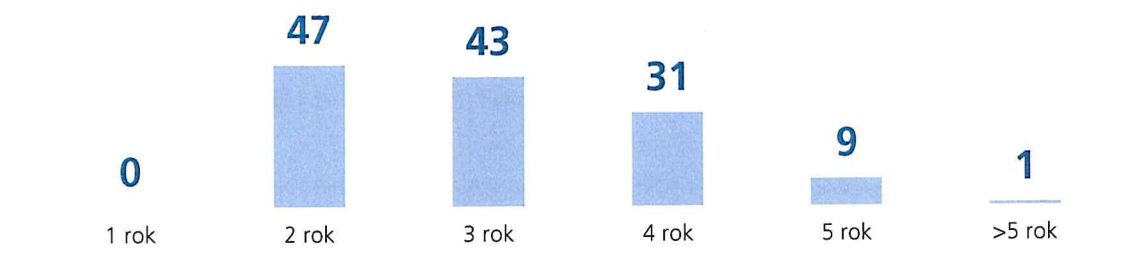
Fastigheten bebyggdes 2007 - 2008 och består av 1 flerbostadshus samt 4 parhus.
Värdeåret är 2007.

Fastighetens totalyta är enligt tax besked 26 890 kvm varav 11 134 utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 131 lägenheter.
Förutom lägenheter förfogar Brf Elmsta Udde för uthyrning av:
54 Parkeringsplatser, varav 40 med motorvärmarruttag och 14 utan
18 Parkeringsplatser i carport med motorvärmarruttag
41 Parkeringsplatser i parkeringshus
28 Parkeringsplatser vid kanalen
17 Garage ovan jord
41 Båtplatser
24 Sjöbodar
28 Extra förrådsutrymmen

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Hus 16	Styrelserum och kontor
Hus 16	Gästlägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2019-12-18.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av fasader	2018 - 2019
Ombyggnad takterrasser parhus	2017 - 2019
Planerat underhåll	År
Ombyggnad takterrasser	2020
Målning av fasader	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Väddö Måleri och Förvaltning
Ekonomiskförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens fastighet

Föreningens del av samfällighetens skuld för värmeanläggning:

2019-12-31	2018-12-31
14 266 008 kr (total skuld 14 603 803)	14 608 232 kr (total skuld 14 982 803)

Föreningen är också medlem i vägföreningen Elmsta Samfällighetsförening GA:6.

Fastigheten är belägen i Älmsta med adress: Elmsta udde 23A.

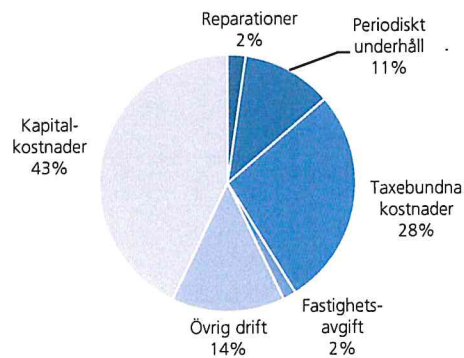
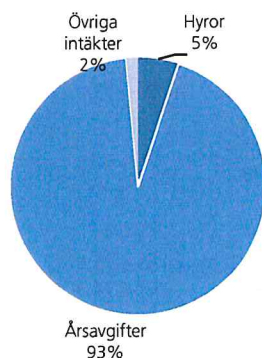
Inflyttning skedde under år 2007 och 2008.

Föreningens ekonomi

Återföring nedskrivningar av byggnader

2016 gjordes en nyvärdering av fastigheterna. Värderingen indikerar att fastigheternas marknadsvärde har gått upp till 205 miljoner inklusive den ägda andelen av samfälligheten Älmsta ga:9. Med anledning av detta har den tidigare gjorda nedskrivningen av fastigheten återförts med 3 710 091 kr, vilket motsvarar värdeuppgången.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planerade målningsarbeten har utförts på hus 1, 2, 4 och hus 15 (9A, 9B) samt cykelförråd och soprum. Reparation av takterrasser på parhus 15, (9A, 9B) har slutförts. Reparation av terrassen på 19B har också slutförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 131 st
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 200
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 199

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	979	981	990	998
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 840	11 968	12 092	12 222
Elkostnad/m ² totalyta	18	20	19	20
Värmekostnad/m ² totalyta	174	172	173	173
Vattenkostnad/m ² totalyta	60	58	58	64
Kapitalkostnader/m ² totalyta	407	409	418	449
Soliditet (%)	30	29	28	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 479	2 439	2 417	7 196
Nettoomsättning (tkr)	11 522	11 570	11 706	11 789

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 134 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	121 472 750	0	0	121 472 750
Inträdesavgifter	30 000	0	0	30 000
Upplåtelseavgifter	2 516 404	0	0	2 516 404
Fond för yttre underhåll	3 913 806	750 000	0	3 163 806
S:a bundet eget kapital	127 932 960	750 000	0	127 182 960
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-71 302 736	-750 000	2 438 806	-72 991 542
Årets resultat	1 478 643	1 478 643	-2 438 806	2 438 806
S:a ansamlad förlust	-69 824 093	1 187 043	0	-70 552 736
S:a eget kapital	58 108 867	1 478 643	0	56 630 224

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 478 643
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-70 552 736
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-750 000</u>
summa balanserat resultat	-69 824 093

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

<u>1 202 220</u>
-68 621 873

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	11 529 016	11 526 047
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 419	44 766
Summa rörelseintäkter		11 668 435	11 570 813

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-5 617 189	-4 373 226
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 353	-389 131
Personalkostnader	Not 6	-181 137	-183 698
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	368 693	368 686
Summa rörelsekostnader		-5 661 986	-4 577 369

RÖRELSERESULTAT

6 006 449 **6 993 444**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 527 932	-4 554 744
Summa finansiella poster		-4 527 805	-4 554 638

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 478 643 **2 438 806**

ÅRETS RESULTAT

1 478 643 **2 438 806**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	190 656 251	190 281 250
Inventarier	Not 9	13 152	19 460
Summa materiella anläggningstillgångar		190 669 403	190 300 710
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		190 669 403	190 300 710
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		45 132	838 908
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 092 906	18 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	48 360
Summa kortfristiga fordringar		1 138 038	905 627
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		253 203	837 136
Summa kassa och bank		253 203	837 136
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 391 240	1 742 763
SUMMA TILLGÅNGAR		192 060 644	192 043 473

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		30 000	30 000
Medlemsinsatser		123 989 154	123 989 154
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 913 806	3 163 806
Summa bundet eget kapital		127 474 560	127 182 960
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-71 302 736	-72 991 542
Årets resultat		1 478 643	2 438 806
Summa fritt eget kapital		-69 824 093	-70 552 736
SUMMA EGET KAPITAL		58 108 867	56 630 224
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	130 413 867	131 830 467
Summa långfristiga skulder		130 413 867	131 830 467
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 416 600	1 416 600
Leverantörsskulder		204 378	160 137
Skatteskulder		355 534	261 214
Övriga skulder		106 295	109 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 455 103	1 635 276
Summa kortfristiga skulder		3 537 910	3 582 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 060 644	192 043 473

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	10 900 337	10 917 853
Hyror garage/parkering moms	8 138	15 360
Hyror parkering moms	473	0
Hyror garage moms	3 213	0
Hyror parkering	387 489	460 873
Hyror garage	34 272	0
Hyror båtplats	69 890	64 525
Hyror förråd	53 958	44 336
Hyror carport	39 323	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 673	0
Gästlägenhet	24 200	23 100
Öresutjämning	52	0
	11 529 016	11 526 047

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	99 452	0
Övriga intäkter	39 967	44 766
	139 419	44 766

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	116 875	115 500
	Fastighetsskötsel beställning	6 300	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	184 674	154 418
	Snöröjning/sandning	84 000	85 250
	Städning entreprenad	128 072	112 500
	Hissbesiktning	3 528	0
	Gemensamma utrymmen	3 458	1 293
	Sophantering	5 000	0
	Serviceavtal	63 922	49 257
	Förbrukningsmateriel	14 073	15 303
	Teleport/hissanläggning	31 092	20 544
	Brandskydd	34 827	0
		675 821	554 065
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	52 853	187 939
	Gemensamma utrymmen	10 200	0
	Lås	4 093	9 958
	Tvättstuga	15 433	0
	Elinstallationer	7 523	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 658	0
	Hiss	151 127	151 214
	Mark/gård/utemiljö	0	2 140
		243 887	351 251
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	1 202 220	0
		1 202 220	0
	Taxebundna kostnader		
	El	201 586	220 229
	Värme	1 933 810	1 913 125
	Vatten	671 055	643 814
	Sophämtning/renhållning	95 671	137 090
		2 902 123	2 914 258
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	162 095	112 863
	Markhyra/vägavgift/avgäld	114 333	113 000
	Kabel-TV	130 528	152 642
	Bredband	5 795	0
		412 752	378 505
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	180 387	175 147
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 617 189	4 373 226

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	2 864	44 667
	Juridiska åtgärder	3 500	14 125
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Hysesförluster	121	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 250	23 125
	Föreningskostnader	9 000	0
	Styrelseomkostnader	887	0
	Fritids- och trivselkostnader	8 986	0
	Förvaltningsarvode	117 849	176 169
	Administration	18 505	22 254
	Korttidsinventarier	7 250	0
	Konsultarvode	26 050	73 880
	Medlemsavgifter	8 330	18 737
	Övriga driftskostnader	1 299	16 175
		232 353	389 131

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	139 500	136 500
	Ersättning för arbete utöver styrelseuppdrag	15 000	16 351
	Kostnadsersättningar	2 523	1 351
	Sociala kostnader	23 664	30 266
	Övriga personalkostnader	450	581
		181 137	183 698

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Återföring av tidigare nedskrivning	-3 710 091	-3 710 091
	Byggnad	1 754 016	1 754 016
	Markanläggning	1 581 074	1 581 078
	Inventarier	6 308	6 311
		-368 693	-368 686

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	253 269 961	253 269 961
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	253 269 961	253 269 961
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 723 995	34 059 089
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 335 090	-3 335 094
	Utgående avskrivning enligt plan	-34 059 085	-30 723 995
	Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-32 264 716	-35 974 807
	Årets återföring av tidigare nedskrivning	3 710 091	3 710 091
	Utgående nedskrivning	-28 554 625	-32 264 716
	Planenligt restvärde vid årets slut	190 656 251	190 281 250
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 166 510	11 166 510
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	86 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 200 000	11 200 000
		97 200 000	93 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	97 200 000	93 200 000
		97 200 000	93 200 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 556	31 556
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 556	31 556
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 096	-5 785
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 308	-6 311
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 404	-12 096
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 152	19 460
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 018	-2
	Klientmedel hos SBC	1 091 888	0
	Fordringar	0	18 361
		1 092 906	18 359

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	0	48 360
		0	48 360

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 163 806	3 356 662
	Reservering enligt stadgar	750 000	750 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-942 856
	Vid årets slut	3 913 806	3 163 806

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Roslagens Sparbank	2,060 %	23 250 000	23 500 000	2026-06-17
	Roslagens Sparbank	3,490 %	32 637 500	32 987 500	2020-04-24
	Roslagens Sparbank	3,890 %	71 145 000	71 910 000	2022-10-25
	Roslagens Sparbank	1,990 %	4 797 967	4 849 567	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		131 830 467	133 247 067	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 416 600	-1 416 600	
			130 413 867	131 830 467	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 124 747 467 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	144 500 000	144 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	529 667	524 327
	Avgifter och hyror	925 436	952 207
	Övrigt	0	158 742
		1 455 103	1 635 276

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och Energideklaration. Målningsarbeten på hus 8 och 10 samt eventuell reparation av terrasser. Reparation av takterrasser på parhus 11A och 13A samt fasadmålning.

Styrelsens underskrifter

VÄDDÖ den 22/5 2020



Rolf Hallberg
Ordförande



Ken Rosén
Vice ordförande



Ulla Reutergårdh
Sekreterare



Ann Johansson
Kassör



Lars-Åke Jorlin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2020



Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

KPMG AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Elmsta Udde, org. nr 769612-2899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Elmsta Udde för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som använts och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen. Våra eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Elmsta Udde för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden



Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 26 maj 2020

KPMG AB

Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE