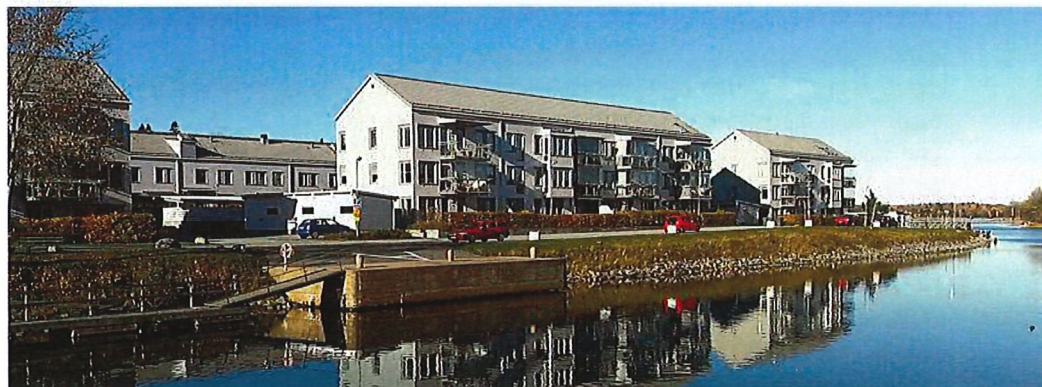
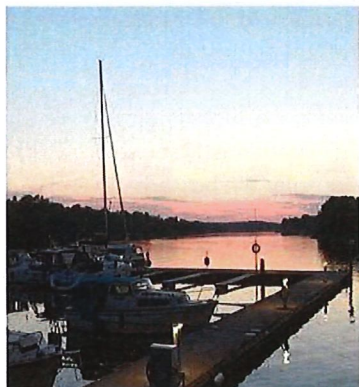


2020

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.

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 2020.

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 2020 och 2030.
- 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 att sänkas.

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

Styrelsen

Rolf Erland Hallberg	Ordförande
Ann Eva Elise Johansson	Ledamot
Lars Åke Gunnar Jorlin	Ledamot
Karin Ulla Britt Reutergårdh	Ledamot
Ken Johnny Rosén	Ledamot
Barbro Anitha Birgitta Hammarqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Mattias Eklöf

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Urban Linuzon
Lennart Lyckman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älmsta 31:1	2007	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via föreningen, som köper sin värme från samfällighetsföreningen.

Föreningens del av samfällighetens skuld för värmeanläggning	
2020-12-31	2019-12-31
13 906 233 (total skuld 14 262 803)	14 266 008 (total skuld 14 603 803)

Byggnadsår och ytor

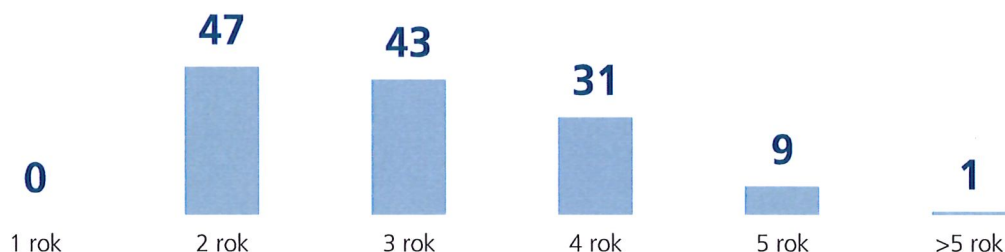
Fastigheten bebyggdes 2007 - 2008 och består av 13 flerbostadshus samt 4 parhus.
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 134 m², varav 11 134 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 131 lägenheter inkl förråd.
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 med motorvärmarruttag.
28 Parkeringsplatser vid kanalen.
17 Garage ovan jord med motorvärmarruttag.
41 Båtplatser
24 Sjöbodar
28 Extra förrådsutrymmen

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

	Kommentar
Hus 16	Styrelserum och kontor
Hus 16	Gästlägenhet
Hus 16	Tvättstuga
Hus 19	Hobbyrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2020-11-23.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Tätning av vägg mot garage	2020
OVK/Energideklaration	2020
Förstärkning av 5 altaner	2020
Målning av fasader	2018 - 2020
Ombyggnad takterrasser parhus	2017 - 2020

Planerat underhåll	År
Målning av fasader, hus 8, 10 och 12	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal.

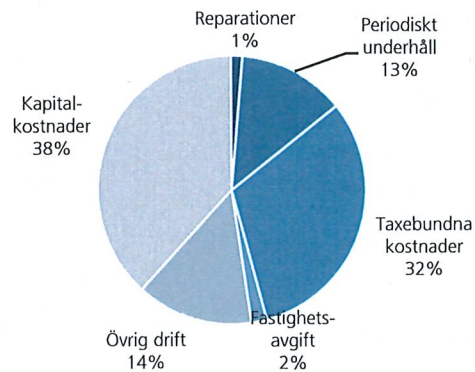
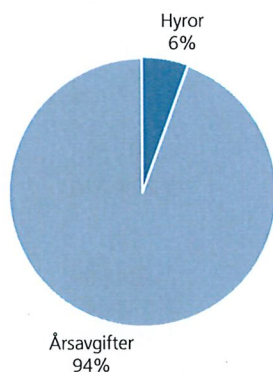
Avtal	Leverantör
Väddö Måleri och Förvaltning	Väddö Måleri och Förvaltning
SBC Ekonomisk Förvaltning	SBC Ekonomisk Förvaltning

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.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-04-01 med 2 %.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

På ordinarie föreningsstämma 2020-06-24 beslutades:

- att individuella varmvattenmätare installeras i samtliga lägenheter.
- att upplösa Älmsta Samfällighetsförening GA:9 2021-01-01. Därmed tar Brf Elmsta Udde över värmeanläggningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 131 st

Överlåtelser under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 199

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 199

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	980	979	981	990
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 798	11 840	11 968	12 092
Elkostnad/m ² totalyta	17	18	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	201	174	172	173
Vattenkostnad/m ² totalyta	65	60	58	58
Kapitalkostnader/m ² totalyta	355	407	409	418
Soliditet (%)	31	30	29	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 662	1 479	2 439	2 417
Nettoomsättning (tkr)	11 566	11 522	11 570	11 706

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	3 461 586	750 000	-1 202 220	3 913 806
S:a bundet eget kapital	127 480 740	750 000	-1 202 220	127 932 960
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-69 371 873	-750 000	2 680 863	-71 302 736
Årets resultat	1 661 764	1 661 764	-1 478 643	1 478 643
S:a ansamlad förlust	-67 710 108	911 764	1 202 220	-69 824 093
S:a eget kapital	59 770 632	1 661 764	0	58 108 867

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 661 764
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-68 621 873
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-750 000
summa balanserat resultat	-67 710 109

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

1 336 595
-66 373 514

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 565 931	11 529 016
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 848	139 419
Summa rörelseintäkter		11 593 779	11 668 435
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 955 625	-5 617 189
Övriga externa kostnader	Not 5	-260 811	-232 353
Personalkostnader	Not 6	-180 211	-181 137
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	414 328	368 693
Summa rörelsekostnader		-5 982 319	-5 661 986
RÖRELSERESULTAT		5 611 459	6 006 449
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		169	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 949 864	-4 527 932
Summa finansiella poster		-3 949 695	-4 527 805
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 661 764	1 478 643
ÅRETS RESULTAT		1 661 764	1 478 643

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	191 076 887	190 656 251
Inventarier	Not 9	6 844	13 152
Summa materiella anläggningstillgångar		191 083 731	190 669 403
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		191 083 731	190 669 403
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		40	45 132
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 249 728	1 092 906
Summa kortfristiga fordringar		1 249 768	1 138 038
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		711 793	253 203
Summa kassa och bank		711 793	253 203
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 961 561	1 391 240
SUMMA TILLGÅNGAR		193 045 292	192 060 644

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		30 000	30 000
Medlemsinsatser		123 989 154	123 989 154
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 461 586	3 913 806
Summa bundet eget kapital		127 480 740	127 932 960
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-69 371 873	-71 302 736
Årets resultat		1 661 764	1 478 643
Summa fritt eget kapital		-67 710 108	-69 824 093
SUMMA EGET KAPITAL		59 770 632	58 108 867
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	130 214 500	130 413 867
Summa långfristiga skulder		130 214 500	130 413 867
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 147 000	1 416 600
Leverantörsskulder		231 840	204 378
Skatteskulder		367 586	355 534
Övriga skulder		116 148	106 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 197 586	1 455 103
Summa kortfristiga skulder		3 060 160	3 537 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 045 292	192 060 644

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	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	10 907 355	10 900 337
Hyror garage/parkering moms	0	8 138
Hyror parkering moms	2 835	473
Hyror garage moms	12 852	3 213
Hyror parkering	312 143	387 489
Hyror garage	70 142	34 272
Hyror båtplats	80 170	69 890
Hyror förråd	56 096	53 958
Hyror carport	79 743	39 323
Gemensamhetslokal	1 525	0
Övriga debiterade avgifter	6 552	0
Avgift andrahandsuthyrning	12 908	7 673
Gästlägenhet	23 500	24 200
Öresutjämning	112	52
	11 565 931	11 529 016

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	7 385	0
Fakturerade kostnader moms	14 000	0
Försäkringsersättning	0	99 452
Övriga intäkter	6 463	39 967
	27 848	139 419

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	116 875	116 875
	Fastighetsskötsel beställning	0	6 300
	Fastighetsskötsel gård beställning	149 067	184 674
	Snöröjning/sandning	24 625	84 000
	Städning entreprenad	124 992	128 072
	OVK Obl. Ventilationskontroll	71 250	0
	Hissbesiktning	19 094	3 528
	Gemensamma utrymmen	4 590	3 458
	Sophantering	0	5 000
	Serviceavtal	77 798	63 922
	Förbrukningsmateriel	10 258	14 073
	Teleport/hissanläggning	19 461	31 092
	Brandskydd	1 137	34 827
	Fordon	2 281	0
		621 428	675 821
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	52 853
	Brf Lägenheter	28 900	0
	Gemensamma utrymmen	0	10 200
	Tvättstuga	0	15 433
	Lås	465	4 093
	Ventilation	903	0
	Elinstallationer	14 401	7 523
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 658
	Hiss	99 676	151 127
		144 345	243 887
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 336 596	0
	Hyseslägenheter	0	1 202 220
		1 336 596	1 202 220
	Taxebundna kostnader		
	El	187 072	201 586
	Värme	2 233 572	1 933 810
	Vatten	722 991	671 055
	Sophämtning/renhållning	123 825	95 671
		3 267 460	2 902 123
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	116 352	162 095
	Markhyra/vägavgift/avgäld	140 000	114 333
	Kabel-TV	135 826	130 528
	Bredband	6 420	5 795
		398 598	412 752
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	187 199	180 387
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 955 625	5 617 189

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 289	613
	Tele- och datakommunikation	-11 466	2 864
	Juridiska åtgärder	31 516	3 500
	Inkassering avgift/hyra	9 000	850
	Hysesförluster	0	121
	Revisionsarvode extern revisor	34 375	26 250
	Föreningskostnader	6 625	9 000
	Styrelseomkostnader	3 666	887
	Fritids- och trivselkostnader	4 521	8 986
	Förvaltningsarvode	112 500	56 250
	Förvaltningsarvoden övriga	0	61 599
	Administration	17 579	18 505
	Korttidsinventarier	1 028	7 250
	Konsultarvode	38 679	26 050
	Föreningsavgifter	8 500	8 330
	Övriga driftskostnader	0	-157
	OBS konto	0	1 456
		260 811	232 353

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Lön	15 000	15 000
	Styrelse och internrevisor	141 900	139 500
	Kostnadsersättningar	1 776	2 523
	Sociala kostnader	21 535	23 664
	Övriga personalkostnader	0	450
		180 211	181 137

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Återföring av tidigare nedskrivning	-3 710 091	-3 710 091
	Byggnad	1 708 380	1 754 016
	Markanläggning	1 581 075	1 581 074
	Inventarier	6 308	6 308
		-414 328	-368 693

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	253 269 961	253 269 961
	Utgående anskaffningsvärde	253 269 961	253 269 961
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 059 085	-30 723 995
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 289 455	-3 335 090
	Utgående avskrivning enligt plan	-37 348 540	-34 059 085
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-28 554 625	-32 264 716
	Årets återföring av tidigare nedskrivning	3 710 091	3 710 091
	Utgående nedskrivning	-24 844 534	-28 554 625
	Planenligt restvärde vid årets slut	191 076 887	190 656 251
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 166 510	11 166 510
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	86 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 200 000	11 200 000
		97 200 000	97 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	97 200 000	97 200 000
		97 200 000	97 200 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 556	31 556
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 556	31 556
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 404	-12 096
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 308	-6 308
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 712	-18 404
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 844	13 152
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	184 092	1 018
	Klientmedel hos SBC	1 065 636	1 091 888
		1 249 728	1 092 906

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 913 806	3 163 806
	Reservering enligt stadgar	750 000	750 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 202 220	0
	Vid årets slut	3 461 586	3 913 806

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Roslagens Sparbank	2,060 %	23 000 000	23 250 000	2026-06-17
	Roslagens Sparbank	3,890 %	70 380 000	71 145 000	2022-10-25
	Roslagens Sparbank	1,270 %	37 981 500	0	2025-05-15
	Roslagens Sparbank	0,000 %	0	32 637 500	Avslutat
	Roslagens Sparbank	0,000 %	0	4 797 967	Avslutat
	Summa skulder till kreditinstitut		131 361 500	131 830 467	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 147 000	-1 416 600	
			130 214 500	130 413 867	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 125 626 500 kr.

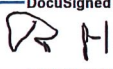
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	144 500 000	144 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	301 165	529 667
	Avgifter och hyror	896 421	925 436
		1 197 586	1 455 103

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Målning av fasader, hus 8, 10 och 12. Sänkning av årsavgiften sker med 2% från 2021-04-01. Individuell mätning av varmvattenförbrukningen påbörjas 2021-04-01 Älmsta Samfällighetsförening GA:9 upplöses 2021-01-01. Därmed tar Brf Elmsta Udde över värmeanläggningen.

Styrelsens underskrifter

VÄDDÖ den / 2021

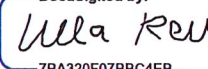
DocuSigned by:

E2BF30C8845F4D3...
Rolf Hallberg
Ordförande

DocuSigned by:

6F7668C36B48409...
Ann Johansson
Ledamot

DocuSigned by:

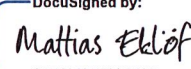
EFA12B8B22A45C...
Lars Åke Johin
Ledamot

DocuSigned by:

7BA320F07BBC4EB...
Ulla Reutergårdh
Ledamot

DocuSigned by:

4B31EEFA22994BD...
Ken Rosen
Ledamot

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

DocuSigned by:

02F4219382A6402...
Lars 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 2020.

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 2020 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 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 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. Risker 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, däribland de 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 2020 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 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 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 förtlöpande 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 23 april 2021

KPMG AB

DocuSigned by:

Mattias Eklöf

02F4219382A6402...

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG-FREDAG
KL 07.00-21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE