

2023

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Elmsta Udde



Välkommen till årsredovisningen för Brf Elmsta Udde

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älmsta 31:1	2007	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret, fullvärdesförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007-2008 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2007

Föreningen har 131 bostadsrätter om totalt 10 954 kvm. Byggnadernas totalyta är 11134 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rolf Hallberg	Ordförande
Anitha Hammarqvist	Styrelseledamot
Ann Eva Elise Johansson	Styrelseledamot
Kurt Johansson	Styrelseledamot
Lars Åke Jorlin	Styrelseledamot
Per Erik Wallén	Styrelseledamot
Ulla Reutergårdh	Styrelseledamot
Kerstin Livhav	Tjänstgörande suppleant

Valberedning

Göran Bengtsson (sammankallande)
Jan Grönlund
Jan Järnebrink

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lars Mattias Eklöf Extern revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Renovering/byte av altaner
● Renovering/byte av vindskydd

Planerade underhåll

2024 ● Renovering/byte av altaner och vindskydd

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	Väddö Måleri och Förvaltning
Ekonomisk förvaltning	SBC Ekonomisk Förvaltning
Reparation och service	Roslagens Hiss AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har ett antal fasträntekonton på 3 månader öppnats och avslutats.

Förändringar i avtal

Nytt 3-årigt avtal med Väddö Måleri och Förvaltning har tecknats från 2024-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 194 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 196 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 555 059	11 524 721	11 411 826	11 565 931
Resultat efter fin. poster	2 881 992	1 398 670	1 830 424	1 661 764
Soliditet (%)	31	30	30	31
Yttre fond	4 000 936	3 824 451	3 964 071	3 461 586
Taxeringsvärde	129 600 000	129 600 000	97 200 000	97 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	992	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 980	12 939	12 944	11 798
Skuldsättning per kvm totalyta	12 770	12 939	12 944	11 798
Sparande per kvm totalyta	266	190	237	232
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	33	26	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	178	72	101	201
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	64	67	65
Energikostnad per kvm totalyta	278	169	193	282
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	' - '	-	-
Räntekänslighet (%)	13,08	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 165 797 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	121 472 750	-	-	121 472 750
Inträdesavgifter	30 000			30 000
Upplåtelseavgifter	2 516 404	-	-	2 516 404
Fond, yttre underhåll	3 667 494	-573 515	750 000	3 843 979
Balanserat resultat	-65 823 854	1 972 185	-750 000	-64 601 668
Årets resultat	1 398 670	-1 398 670	2 881 992	2 881 992
Eget kapital	63 261 465	0	2 881 992	66 143 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-64 601 668
Årets resultat	2 881 992
Totalt	-61 719 677

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-961 500
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	126 655
Balanseras i ny räkning	-62 554 522

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 555 059	11 524 721
Övriga rörelseintäkter	3	79 344	79 277
Summa rörelseintäkter		11 634 403	11 603 998
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 463 815	-4 959 419
Övriga externa kostnader	9	-303 744	-290 784
Personalkostnader	10	-277 041	-188 733
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12, 13	49 119	-142 400
Summa rörelsekostnader		-5 995 481	-5 581 336
RÖRELSERESULTAT		5 638 922	6 022 662
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 286	641
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 812 217	-4 624 633
Summa finansiella poster		-2 756 931	-4 623 992
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 881 992	1 398 670
ÅRETS RESULTAT		2 881 992	1 398 670

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	205 186 028	205 136 909
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		205 186 028	205 136 909
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		205 186 028	205 136 909
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 928	30 098
Övriga fordringar	14	978 665	1 745 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	23 113	9 796
Summa kortfristiga fordringar		1 062 705	1 785 806
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 744 470	1 808 162
Summa kassa och bank		3 744 470	1 808 162
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 807 176	3 593 968
SUMMA TILLGÅNGAR		209 993 203	208 730 877

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		30 000	30 000
Medlemsinsatser		123 989 154	123 989 154
Fond för yttre underhåll		3 843 979	3 667 494
Summa bundet eget kapital		127 863 133	127 686 648
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-64 601 668	-65 823 853
Årets resultat		2 881 992	1 398 670
Summa fritt eget kapital		-61 719 677	-64 425 183
SUMMA EGET KAPITAL		66 143 456	63 261 465
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	113 353 500	142 167 500
Summa långfristiga skulder		113 353 500	142 167 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		28 832 000	1 900 000
Leverantörsskulder		478 213	319 499
Skatteskulder		26 652	18 825
Övriga kortfristiga skulder		52 571	25 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 106 811	1 038 492
Summa kortfristiga skulder		30 496 247	3 301 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 993 203	208 730 877

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 638 922	6 022 662
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 660 972	3 852 491
Nedskrivningar	-3 710 091	-3 710 091
	5 589 803	6 165 063
Erhållen ränta	31 932	641
Erlagd ränta	-2 812 812	-4 828 331
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 808 923	1 337 372
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	140 915	73 796
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	262 930	-396 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 212 768	1 014 354
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 738 447
Amortering av lån	-1 882 000	-1 788 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 882 000	-49 803
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 330 768	964 551
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 348 134	2 383 583
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 678 902	3 348 134

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Elmsta Udde har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	5 %
Byggnad	0,81 - 2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	10 702 270	10 685 043
Årsavgifter garage	4 280	0
Hysesintäkter garage	69 476	75 011
Hysesintäkter p-plats	304 828	308 662
Hysesintäkter p-plats, moms	1 896	1 890
Hysesintäkter förråd	67 059	70 014
Hysesintäkter förråd, moms	9 544	0
Hysesintäkter båtplats	27 050	63 460
Hysesintäkter övr objekt, moms	55 200	0
Hyror carport	76 176	78 356
Hyes- och avgiftsrabatt	0	-252
Vatten, moms	-1 000	0
Varmvatten	0	136 195
Varmvatten, moms	165 797	30 798
El, moms	12 414	8 815
Övriga serviceavgifter	6 930	8 820
Nycklar/lås vidarefakturerings	5 488	0
Övernattnings-/gästlägenhet	25 000	33 675
Fakturerade kostnader	14 010	0
Påminnelseavgift	840	0
Dröjsmålsränta	117	0
Pantsättningsavgift	0	16 748
Andrahandsuthyrning	7 684	7 394
Öres- och kronutjämnings	0	93
Summa	11 555 059	11 524 721

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	-1 624
Elstöd	60 961	0
Övriga intäkter	18 383	80 861
Återbäring försäkringsbolag	0	40
Summa	79 344	79 277

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	433 342	366 674
Fastighetsskötsel utöver avtal	51 551	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	278 817
Städning enligt avtal	110 000	110 000
Städning utöver avtal	18 825	4 977
Sotning	5 648	0
Hissbesiktning	23 805	20 344
Brandskydd	0	5 915
Gårdkostnader	118 153	0
Gemensamma utrymmen	0	27 075
Sophantering	0	11 250
Snöröjning/sandning	147 375	109 850
Serviceavtal	119 030	59 461
Förbrukningsmaterial	13 151	87 291
Summa	1 040 880	1 081 653

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	2 811	5 056
Dörrar och lås/porttele	6 911	13 173
VVS	44 782	76 865
Värmeanläggning/undercentral	0	73 615
Elinstallationer	0	7 760
Hissar	125 133	212 605
Summa	179 637	389 074

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	100 799	573 515
Balkonger/altaner	25 856	0
Summa	126 655	573 515

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	342 265	367 572
Uppvärmning	1 986 951	801 335
Vatten	761 307	713 509
Sophämtning/renhållning	135 944	128 200
Summa	3 226 467	2 010 616

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	138 252	126 376
Markhyra/väggavgift/avgälder	40 061	114 833
Kabel-TV	410 256	451 026
Bredband	14 634	13 336
Samfällighetsavgifter	78 810	0
Fastighetsskatt	208 159	198 989
Korr. fastighetsskatt	5	0
Summa	890 177	904 560

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	8 224	3 126
Tele- och datakommunikation	8 246	41 218
Juridiska åtgärder	0	1 338
Inkassokostnader	3 741	566
Revisionsarvoden extern revisor	43 750	53 750
Styrelseomkostnader	22 876	2 354
Fritids och trivselkostnader	12 999	3 648
Föreningskostnader	-979	16 519
Förvaltningsarvode enl avtal	120 880	117 478
Överlåtelsekostnad	19 957	0
Pantsättningskostnad	6 712	0
Korttidsinventarier	24 701	8 138
Administration	13 545	33 939
Konsultkostnader	10 384	0
Bostadsrätterna Sverige	8 710	0
Föreningsavgifter	0	8 710
Summa	303 744	290 784

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	223 300	143 718
Övriga arvoden	25 000	25 000
Bilersättning skattefri	425	1 570
Arbetsgivaravgifter	28 316	18 445
Summa	277 041	188 733

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 812 217	3 098 485
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	184
Övriga räntekostnader	0	40
Övriga finansiella kostnader	0	1 525 924
Summa	2 812 217	4 624 633

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	272 019 961	272 019 961
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	272 019 961	272 019 961
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-49 458 700	-45 606 745
Årets avskrivning	-3 660 972	-3 851 955
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 119 672	-49 458 700
Akkumulerad nedskrivning		
Ingående	-17 424 352	-21 134 443
Återföring av tidigare nedskrivning	3 710 091	3 710 091
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	-13 714 261	-17 424 352
Utgående restvärde enligt plan	205 186 028	205 136 909
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 166 510</i>	<i>11 166 510</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	116 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	13 600 000
Summa	129 600 000	129 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 556	31 556
Utgående anskaffningsvärde	31 556	31 556
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-31 556	-31 020
Avskrivningar	0	-536
Utgående avskrivning	-31 556	-31 556
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Löneförskott	0	12 600
Skattekonto	36 631	191 505
Momsavräkning	5 767	0
Klientmedel	0	1 539 972
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 835	1 835
Transaktionskonto	933 624	0
Borgo räntekonto	808	0
Summa	978 665	1 745 912

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	-242	0
Upplupna intäkter	0	9 796
Upplupna ränteintäkter	23 355	0
Summa	23 113	9 796

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Roslagens Sparbank	2025-05-15	1,27 %	37 585 500	37 717 500
Swedbank hypotek AB	2026-06-17	2,06 %	22 250 000	22 500 000
Roslagens Sparbank	2026-05-15	2,42 %	27 450 000	27 950 000
Roslagens Sparbank	2027-05-15	2,49 %	27 450 000	27 950 000
Roslagens Sparbank	2024-05-15	1,84 %	27 450 000	27 950 000
Summa			142 185 500	144 067 500
Varav kortfristig del			28 832 000	1 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 132 775 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	7 644	5 013
Uppl kostn räntor	94 044	94 639
Förutbet hyror/avgifter	1 005 123	938 840
Summa	1 106 811	1 038 492

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	147 000 000	147 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett lån på 27.450.000 kr skall omsättas 2024-05-15. Årsavgiften höjs med 8% och hyresavgifter parkering och förråd med 5% under 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Norrtälje

Anitha Hammarqvist
Styrelseledamot

Ann Eva Elise Johansson
Styrelseledamot

Kurt Johansson
Styrelseledamot

Per Erik Wallén
Styrelseledamot

Rolf Hallberg
Ordförande

Ulla Reutergårdh
Styrelseledamot

Lars Åke Jorlin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Lars Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 14:52

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 13.05.2024 12:55

DOCUMENT ID:

Skf05W_kXA

ENVELOPE ID:

ryg0qbuJQ0-Skf05W_kXA

DOCUMENT NAME:

Brf Elmsta Udde, 769612-2899 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROLF HALLBERG rolf.hallberg47@telia.com	Signed Authenticated	13.05.2024 12:58 13.05.2024 12:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/02/28) IP: 90.226.158.130
2. ULLA REUTERGÅRDH ulla.reutergardh@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 13:05 13.05.2024 13:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/06/25) IP: 78.70.23.83
3. ANITHA HAMMARQVIST anitha50@live.se	Signed Authenticated	13.05.2024 13:07 13.05.2024 13:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/02/23) IP: 78.70.71.10
4. KURT JOHANSSON kurt.johanssons@telia.com	Signed Authenticated	13.05.2024 13:13 13.05.2024 13:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/06/25) IP: 90.230.221.110
5. Ann Eva Elise Johansson annborje.johansson@live.se	Signed Authenticated	13.05.2024 13:18 13.05.2024 13:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/10/18) IP: 213.66.223.165
6. Per Erik Wallén per_wallen@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 13:21 13.05.2024 13:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/12/31) IP: 81.228.240.142
7. LARS ÅKE JORLIN storjulle@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 14:48 13.05.2024 14:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/01/11) IP: 213.67.243.200
8. Lars Mattias Eklöf mattias.eklof@kpmg.se	Signed Authenticated	13.05.2024 14:52 13.05.2024 14:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/12) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 uppger, 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

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 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 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 används 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 2023 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 fortlöpande 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 dag som framgår av den elektroniska bekräftelsen

KPMG AB

Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 14:53

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 13.05.2024 12:55

DOCUMENT ID:

Hk4CqWuymA

ENVELOPE ID:

SkbAcbdJXA-Hk4CqWuymA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättels1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Mattias Eklöf	 Signed	13.05.2024 14:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/03/12)
mattias.eklof@kpmg.se	Authenticated	13.05.2024 14:53	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed