



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 och den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. 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 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.

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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrätt. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Välkommen till årsredovisningen för Brf Elmsta Udde

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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.

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 11 027 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
Tommy Magnusson	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 Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering/byte av altaner och vindskydd
Ny rullport till parkeringshuset
Omläggning av takterrass (tjärpapp och trätrall), Elmsta Udde 11B
Byte av fyra altaner, Elmsta Udde 31A och 35A
Justering av marksänka samt asfaltering vid hus 10 och 12
Renovering av två hisshuvar, Elmsta Udde 31A och 29D
Brandskyddstillsyn av vindar och nödutgångar
Led-lampor installerade i trapphus

Planerade underhåll

- 2025** ● Trädbeskärning
Reparation/byte av altaner och vindskydd
Plåtbeklädnad av hisshuvar
Byte av el-patroner till elpannan i panncentralen
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån i Roslagens Sparbank på 27.450.000 kr omsattes 2024-05-15.

Årsavgiften höjdes 2024-01-01 med 8% samt hyresavgifter för parkering och förråd med 5%.

Under året har ett antal fasträntekonton upprättats och avslutats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 195 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 197 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	12 519 898	11 555 059	11 524 721	11 411 826
Resultat efter fin. poster	2 120 134	2 881 992	1 398 670	1 830 424
Soliditet (%)	32	31	30	30
Yttre fond	5 580 188	3 843 979	3 667 494	3 964 071
Taxeringsvärde	129 600 000	129 600 000	129 600 000	97 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 074	992	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,0	93,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 808	12 980	12 939	12 944
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 601	12 770	12 939	12 944
Sparande per kvm totalyta, kr	263	266	190	237
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	31	33	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	184	178	72	101
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	88	68	64	67
Energikostnad per kvm totalyta, kr	313	278	169	193
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	1,96	2,15	-
Räntekänslighet (%)	11,92	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 195 067 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	121 472 750	-	-	121 472 750
Inträdesavgifter	30 000	-	-	30 000
Upplåtelseavgifter	2 516 404	-	-	2 516 404
Fond, yttre underhåll	3 843 979	834 845	901 364	5 580 188
Balanserat resultat	-64 601 668	2 047 147	-901 364	-63 455 886
Årets resultat	2 881 992	-2 881 992	2 120 134	2 120 134
Eget kapital	66 143 456	0	2 120 134	68 263 590

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-62 554 521
Årets resultat	2 120 134
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-901 364
Totalt	-61 335 751

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	855 608
Balanseras i ny räkning	-60 480 143

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 519 898	11 555 059
Övriga rörelseintäkter	3	103	79 344
Summa rörelseintäkter		12 520 001	11 634 403
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 993 705	-5 463 815
Övriga externa kostnader	9	-283 439	-303 744
Personalkostnader	10	-237 831	-277 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		49 119	49 119
Summa rörelsekostnader		-7 465 856	-5 995 481
RÖRELSERESULTAT		5 054 145	5 638 922
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		125 025	55 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 059 036	-2 812 217
Summa finansiella poster		-2 934 011	-2 756 931
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 120 134	2 881 992
ÅRETS RESULTAT		2 120 134	2 881 992

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	200 491 900	198 861 709
Markanläggningar	13	4 743 247	6 324 319
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		205 235 147	205 186 028
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		205 235 147	205 186 028
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		67 614	60 928
Övriga fordringar	15	799 650	978 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	152 783	23 113
Summa kortfristiga fordringar		1 020 048	1 062 705
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 410 638	3 744 470
Summa kassa och bank		4 410 638	3 744 470
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 430 686	4 807 176
SUMMA TILLGÅNGAR		210 665 832	209 993 203

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 989 154	123 989 154
Fond för yttre underhåll		5 580 188	3 843 979
Inträdesavgifter		30 000	30 000
Summa bundet eget kapital		129 599 342	127 863 133
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-63 455 885	-64 601 668
Årets resultat		2 120 134	2 881 992
Summa fritt eget kapital		-61 335 751	-61 719 677
SUMMA EGET KAPITAL		68 263 590	66 143 456
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	101 100 000	113 353 500
Summa långfristiga skulder		101 100 000	113 353 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	39 203 500	28 832 000
Leverantörsskulder		890 705	478 213
Skatteskulder		20 373	26 652
Övriga kortfristiga skulder		24 575	52 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 163 089	1 106 811
Summa kortfristiga skulder		41 302 242	30 496 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 665 832	209 993 203

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 054 145	5 638 922
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 660 972	3 660 972
Nedskrivningar	-3 710 091	-3 710 091
	5 005 026	5 589 803
Erhållen ränta	133 047	31 932
Erlagd ränta	-3 059 633	-2 812 812
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 078 439	2 808 923
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-155 640	140 915
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	435 092	262 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 357 891	3 212 768
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 882 000	-1 882 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 882 000	-1 882 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	475 891	1 330 768
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 678 902	3 348 134
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 154 793	4 678 902

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	11 549 340	10 702 270
Årsavgifter garage	0	4 280
Hysesintäkter garage	90 812	69 476
Hysesintäkter p-plats	332 912	304 828
Hysesintäkter p-plats, moms	1 980	1 896
Hysesintäkter förråd	80 992	67 059
Hysesintäkter förråd, moms	16 228	9 544
Hysesintäkter båtplats	38 350	27 050
Hysesintäkter övr objekt, moms	42 400	55 200
Hyror carport	77 007	76 176
Vatten, moms	17 461	-1 000
Varmvatten, moms	213 938	165 797
El, moms	9 000	12 414
Övriga serviceavgifter	0	6 930
Nycklar/lås vidarefakturerings	10 500	5 488
Övernattnings-/gästlägenhet	27 400	25 000
Fakturerade kostnader	0	14 010
Påminnelseavgift	540	840
Dröjsmålsränta	0	117
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	2 499	0
Andrahandsuthyrning	7 138	7 684
Vidarefakturerade kostnader	1 200	0
Öres- och kronutjämning	5	0
Summa	12 519 898	11 555 059

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	60 961
Övriga intäkter	103	18 383
Summa	103	79 344

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	452 709	433 342
Fastighetsskötsel utöver avtal	99 075	51 551
Städning enligt avtal	110 001	110 000
Städning utöver avtal	3 306	18 825
Sotning	14 930	5 648
Hissbesiktning	47 267	23 805
Brandskydd	21 913	0
Gårdkostnader	180 026	118 153
Sophantering	11 863	0
Snöröjning/sandning	203 125	147 375
Serviceavtal	100 300	119 030
Förbrukningsmaterial	44 482	13 151
Summa	1 288 998	1 040 880

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	2 347	2 811
Dörrar och lås/porttele	15 860	6 911
VVS	94 099	44 782
Värmeanläggning/undercentral	13 138	0
Elinstallationer	5 859	0
Hissar	203 892	125 133
Mark/gård/utemiljö	14 537	0
Summa	349 731	179 637

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	781 160	100 799
Balkonger/altaner	0	25 856
Mark/gård/utemiljö	74 448	0
Summa	855 608	126 655

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	456 706	342 265
Uppvärmning	2 045 676	1 986 951
Vatten	984 389	761 307
Sophämtning/renhållning	146 351	135 944
Summa	3 633 121	3 226 467

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	158 681	138 252
Markhyra/väggavgift/avgälder	42 606	40 061
Kabel-TV	307 692	410 256
Bredband	12 487	14 634
Samfällighetsavgifter	131 250	78 810
Fastighetsskatt	213 530	208 159
Korr. fastighetsskatt	0	5
Summa	866 246	890 177

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	8 410	8 224
Tele- och datakommunikation	2 339	8 246
Inkassokostnader	1 026	3 741
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	0
Revisionsarvoden extern revisor	48 813	43 750
Styrelseomkostnader	6 055	22 876
Fritids och trivselkostnader	4 460	12 999
Föreningskostnader	6 239	-979
Förvaltningsarvode enl avtal	125 972	120 880
Överlåtelsekostnad	10 104	19 957
Pantsättningskostnad	6 880	6 712
Korttidsinventarier	18 817	24 701
Administration	11 495	13 545
Konsultkostnader	26 642	10 384
Bostadsrätterna Sverige	0	8 710
Föreningsavgifter	6 188	0
Summa	283 439	303 744

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	203 300	223 300
Löner till kollektivanst	12 500	0
Övriga arvoden	0	25 000
Bilersättning skattefri	0	425
Arbetsgivaravgifter	22 031	28 316
Summa	237 831	277 041

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 059 036	2 812 217
Summa	3 059 036	2 812 217

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	240 398 457	240 398 457
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	240 398 457	240 398 457
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-27 822 487	-25 742 587
Årets avskrivning	-2 079 900	-2 079 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 902 387	-27 822 487
Akkumulerad nedskrivning		
Ingående	-13 714 261	-17 424 352
Återföring av tidigare nedskrivning	3 710 091	3 710 091
Utgående redovisat värde på nedskrivet belopp	-10 004 170	-13 714 261
Utgående restvärde enligt plan	200 491 900	198 861 709
<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

Gällande återföring av nedskrivning avser 1 581tkr markanläggning, se not 13.

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 621 504	31 621 504
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 621 504	31 621 504
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 297 185	-23 716 113
Årets avskrivning	-1 581 072	-1 581 072
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 878 257	-25 297 185
Utgående restvärde enligt plan	4 743 247	6 324 319

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 556	31 556
Utgående anskaffningsvärde	31 556	31 556
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-31 556	-31 556
Utgående avskrivning	-31 556	-31 556
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	42 407	36 631
Momsavräkning	1 834	5 767
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 835
Övriga kortfristiga fordringar	11 254	0
Transaktionskonto	743 913	933 624
Borgo räntekonto	242	808
Summa	799 650	978 665

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	11 233	-242
Förutbet kabel-TV	102 564	0
Förutbet bredband	2 497	0
Upplupna intäkter	21 156	0
Upplupna ränteintäkter	15 333	23 355
Summa	152 783	23 113

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Roslagens Sparbank	2025-05-15	1,27 %	37 453 500	37 585 500
Swedbank hypotek AB	2026-06-17	2,06 %	22 000 000	22 250 000
Roslagens Sparbank	2026-05-15	2,42 %	26 950 000	27 450 000
Roslagens Sparbank	2027-05-15	2,49 %	26 950 000	27 450 000
Roslagens Sparbank	2029-05-15	3,53 %	26 950 000	27 450 000
Summa			140 303 500	142 185 500
Varav kortfristig del			39 203 500	28 832 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 130 893 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	20 250	7 644
Uppl kostn el	38 336	0
Uppl kostn räntor	93 447	94 044
Förutbet hyror/avgifter	1 011 056	1 005 123
Summa	1 163 089	1 106 811

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	147 000 000	147 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett lån i Roslagens Sparbank ska omsättas 37.453.000 kr 2025-05-15. Elavtalet med Vattenfall löper ut 2025-04-07 och omförhandling kommer att ske.

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 AB
Lars Mattias Eklöf
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Elmstaudde, org. nr 769612-2899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Elmstaudde för år 2024.

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 2024 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 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 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, förfälskning, 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 Brf Elmstaudde för år 2024 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

Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte uppvisa fullmakt.



Mycket mer än fastighetsförvaltning



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

