

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Elmsta Udde



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2021.

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 2021 och 2031.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Rolf Erland Hallberg	Ordförande
Barbro Anitha Birgitta Hammarqvist	Ledamot
Ann Johansson	Ledamot
Lars Åke Gunnar Jorlin	Ledamot
Karin Ulla Britt Reutergårdh	Ledamot

Kurt Johansson	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Christina Jurén	
Björn Åkergren	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älmsta 31:1	2007	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

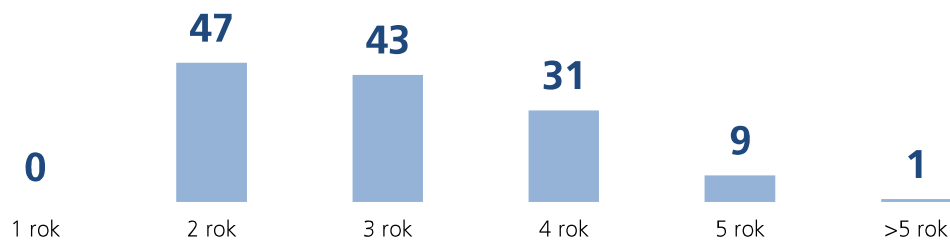
Fastigheten bebyggdes 2007 - 2008 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

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 Sjöbodrar
 - 28 Extra förrådsutrymmen

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av fasader hus 8,10,12	2021
Planerat underhåll	År
Målning entrédörrar	2022
Målning av fasader, hus 13, 14, 16	2022

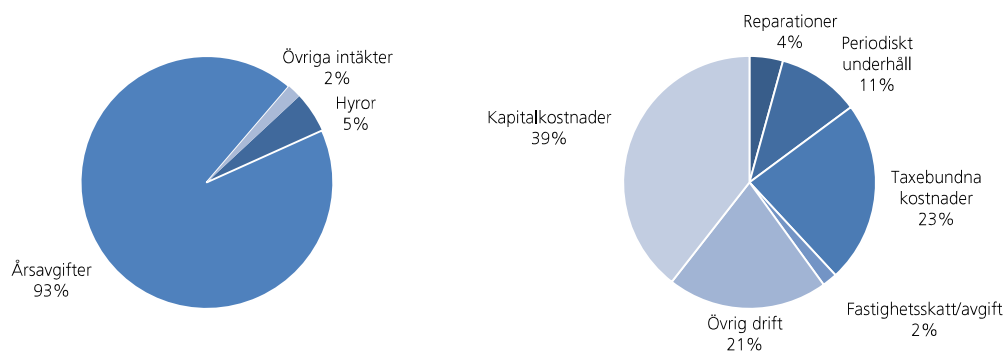
Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

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

Fördelning av intäkter och kostnader**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 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

Sänkning av årsavgiften med 2% från 2021-04-01.

Installation av varmvattenmätare för individuell avläsning på dator i pannrummet.

Individuell mätning av varmvattenförbrukningen påbörjades 2021-04-01.

Upplösning av Älmsta Samfällighetsförening GA:9. Brf Elmsta Udde övertog samtliga tillgångar och skulder 2021-01-01.

Installation av digitala larmtelefoner i hissarna.

Infört mobilappen Boappa till medlemmarna för snabbare information.

Installation av nya kodlås till entréerna.

Nya förankringskättingar till bryggorna

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 131 st

Medlemslokaler: 93 st

Överlåtelser under året: 19 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 191

Tillkommande medlemmar: 25

Avgående medlemmar: 29

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 187

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	963	980	979	981
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 944	11 798	11 840	11 968
Elkostnad/m ² totalyta	26	17	18	20
Värmekostnad/m ² totalyta	101	201	174	172
Vattenkostnad/m ² totalyta	67	65	60	58
Kapitalkostnader/m ² totalyta	351	355	407	409
Soliditet (%)	30	31	30	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 830	1 662	1 479	2 439
Nettoomsättning (tkr)	11 412	11 566	11 529	11 526

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	2 874 991	750 000	-1 336 595	3 461 586
Överfört från fusion	1 089 080	1 089 080		
S:a bundet eget kapital	127 983 225	1 839 080	-247 515	127 480 740
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-67 123 514	-750 000	2 998 359	-69 371 873
Årets resultat	1 830 424	1 830 424	-1 661 764	1 661 764
Överfört från fusion	-827 341	-827 341		
S:a ansamlad förlust	-66 120 431	253 083	519 255	-67 710 108
S:a eget kapital	61 862 794	2 092 163	261 740	59 770 632

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 830 424
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-67 950 854
summa balanserat resultat	-66 120 430

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

-750 000
1 046 577
-66 417 007

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 411 826	11 565 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 413	27 848
Summa rörelseintäkter		11 526 239	11 593 779
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 417 189	-5 955 625
Övriga externa kostnader	Not 5	-417 436	-260 811
Personalkostnader	Not 6	-175 688	-180 211
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	226 828	414 328
Summa rörelsekostnader		-5 783 486	-5 982 319
RÖRELSERESULTAT		5 742 753	5 611 459
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 912 408	-3 949 864
Summa finansiella poster		-3 912 329	-3 949 695
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 830 424	1 661 764
ÅRETS RESULTAT		1 830 424	1 661 764

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,14 205 278 773	191 076 887
Inventarier	Not 9 536	6 844
Summa materiella anläggningstillgångar	205 279 309	191 083 731
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	205 279 309	191 083 731
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 773	40
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 838 498	1 249 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 92 291	0
Summa kortfristiga fordringar	1 934 562	1 249 768
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	768 651	711 793
Summa kassa och bank	768 651	711 793
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 703 213	1 961 561
SUMMA TILLGÅNGAR	207 982 522	193 045 292

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Inträdesavgifter	30 000	30 000
Medlemsinsatser	123 989 154	123 989 154
Fond för yttre underhåll	3 964 071	3 461 586
Summa bundet eget kapital	127 983 225	127 480 740
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-67 950 854	-69 371 873
Årets resultat	1 830 424	1 661 764
Summa ansamlad förlust	-66 120 430	-67 710 108
SUMMA EGET KAPITAL	61 862 795	59 770 632
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	59 497 500
Summa långfristiga skulder	59 497 500	130 214 500
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	84 619 803
Leverantörsskulder	523 060	231 840
Skatteskulder	203 131	367 586
Övriga skulder	22 930	116 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 253 304
Summa kortfristiga skulder	86 622 228	3 060 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	207 982 522	193 045 292

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	10 722 325	10 907 355
Hyror parkering moms	3 792	2 835
Hyror garage moms	9 639	12 852
Hyror parkering	306 530	312 143
Hyror garage	65 912	70 142
Hyror båtplats	73 525	80 170
Hyror förråd	59 986	56 096
Hyror carport	78 101	79 743
Varmvattenintäkter	54 957	0
Gemensamhetslokal	0	1 525
Övriga debiterade avgifter	7 686	6 552
Avgift andrahandsuthyrning	8 466	12 908
Gästlägenhet	20 800	23 500
Öresutjämning	109	112
	11 411 826	11 565 931

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	5 163	7 385
	Fakturerade kostnader moms	0	14 000
	Försäkringsersättning	92 291	0
	Övriga intäkter	16 959	6 463
		114 413	27 848

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	377 299	116 875
	Fastighetsskötsel beställning	17 642	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	212 485	149 067
	Snöröjning/sandning	99 675	24 625
	Städning entreprenad	135 000	124 992
	Städning enligt beställning	12 000	0
	Sotning	4 296	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	71 250
	Hissbesiktning	19 000	19 094
	Gemensamma utrymmen	199	4 590
	Sophantering	13 460	0
	Gård	1 000	0
	Serviceavtal	86 757	76 936
	Förbrukningsmateriel	12 708	10 258
	Teleport/hissanläggning	89 246	19 461
	Brandskydd	6 418	1 137
	Fordon	0	2 281
		1 087 185	620 565
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	28 900
	Gemensamma utrymmen	469	0
	Lås	66 876	1 328
	VVS	80 494	0
	Värmeanläggning/undercentral	12 813	0
	Ventilation	22 896	903
	Elinstallationer	19 515	14 401
	Hiss	187 044	99 676
	Mark/gård/utemiljö	35 080	0
		425 187	145 207
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 046 578	1 336 596
		1 046 578	1 336 596
	Taxebundna kostnader		
	El	288 729	187 072
	Värme	1 120 277	2 233 572
	Vatten	745 247	722 991
	Sophämtning/renhållning	152 833	123 825
		2 307 086	3 267 460
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	119 653	116 352
	Markhyra/vägavgift/avgäld	113 847	140 000
	Kabel-TV	118 898	135 826
	Bredband	7 627	6 420
		360 025	398 598
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	191 129	187 199
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 417 189	5 955 625

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	5 941	4 289
	Tele- och datakommunikation	5 839	-11 466
	Juridiska åtgärder	120 522	31 516
	Inkassering avgift/hyra	6 938	9 000
	Hysesförluster	6	0
	Revisionsarvode extern revisor	39 500	34 375
	Föreningskostnader	8 369	6 625
	Styrelseomkostnader	2 632	3 666
	Fritids- och trivselkostnader	1 465	4 521
	Förvaltningsarvode	133 012	112 500
	Administration	20 856	17 579
	Korttidsinventarier	43 454	1 028
	Konsultarvode	20 313	38 679
	Föreningsavgifter	8 590	8 500
		417 436	260 811
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	142 000	141 900
	Löner	17 000	15 000
	Kostnadsersättningar	399	1 776
	Sociala kostnader	16 289	21 535
		175 688	180 211
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Nedskrivning rekonstruktion	-3 710 091	-3 710 091
	Byggnad	1 895 880	1 708 380
	Markanläggning	1 581 075	1 581 075
	Inventarier	6 308	6 308
		-226 828	-414 328

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	253 269 961	253 269 961
	Nyanskaffningar	18 750 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	272 019 961	253 269 961
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 348 540	-34 059 085
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 476 955	-3 289 455
	Överfört från fusion	-4 781 250	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-45 606 745	-37 348 540
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-24 844 534	-28 554 625
	Årets nedskrivning enligt rekonstruktion	3 710 091	3 710 091
	Utgående nedskrivning	-21 134 443	-24 844 534
	Planenligt restvärde vid årets slut	205 278 773	191 076 887
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	-24 712	-18 404
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 308	-6 308
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-31 020	-24 712
	Redovisat restvärde vid årets slut	536	6 844

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto		190 686	184 092
	Momsavräkning		31 045	0
	Klientmedel hos SBC		1 614 932	1 065 636
	Fordringar kreditfakturor		1 835	0
			1 838 498	1 249 728
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
	Försäkringsersättning		92 291	0
			92 291	0
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Sparbanken	1,270 %	37 849 500	37 981 500
	Sparbanken	2,060 %	22 750 000	23 000 000
	Sparbanken	3,890 %	69 615 000	70 380 000
	Sparbanken	1,180 %	13 902 803	0
	Summa skulder till kreditinstitut		144 117 303	131 361 500
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-84 619 803	-1 147 000
			59 497 500	130 214 500
				Villkors- ändringsda g
				2025-05-15
				2026-06-17
				2022-10-25
				2024-04-23

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 136 582 303 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	147 000 000	144 500 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	1 182	0
	Sociala avgifter	182	0
	Ränta	298 337	301 165
	Avgifter och hyror	953 603	896 421
		1 253 304	1 197 586

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av fasader, hus 13, 14 och 16.

Målning av entrédörrar.

Byte av styrenhet (Duc) i pannrummet.

Utreda förutsättningar för att installera Laddstolpar.

Utreda förutsättningar för Gemensam el.

Lösen av lån 2758163840 om 69 615 000kr
Samt lån 8242-0,965.355.092-2 om 13 812 803kr lösts. Ränteskillnadsersättning erlagt med 1 525 924kr

Ovanstående lån har lösts i förtid per den 20220328, genom upptagande av tre (3) nya lån om vardera 28 325 000kr med löptider på 2, 4 och 5år.

Räntesats 2år 1,838%

4år 2,420%

5år 2,488%

Styrelsens underskrifter

Norrtälje den / 2022

DocuSigned by:

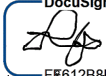
E29F30C8945F1B3...
Rolf Erlend Hallberg
Ordförande


DocuSigned by:

16CEB4A06AB0462...
Barbro Anita Birgitta Hammarqvist
Ledamot

DocuSigned by:

6F7088C28E46409...
Ann Johansson
Ledamot

DocuSigned by:

F6612B8B222A45C...
Lars Åke Gunnar Jorlin
Ledamot

DocuSigned by:

Karin Åstrand Reutergrårdh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

DocuSigned by:

02F4219382A6402...
Lars Mattias Eklöf
Extern revisor



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 2021.

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 2021 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Bostadsrättsföreningen Elmsta Udde för år 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 7 juni 2022

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 omsättnings-tillgångar (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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se