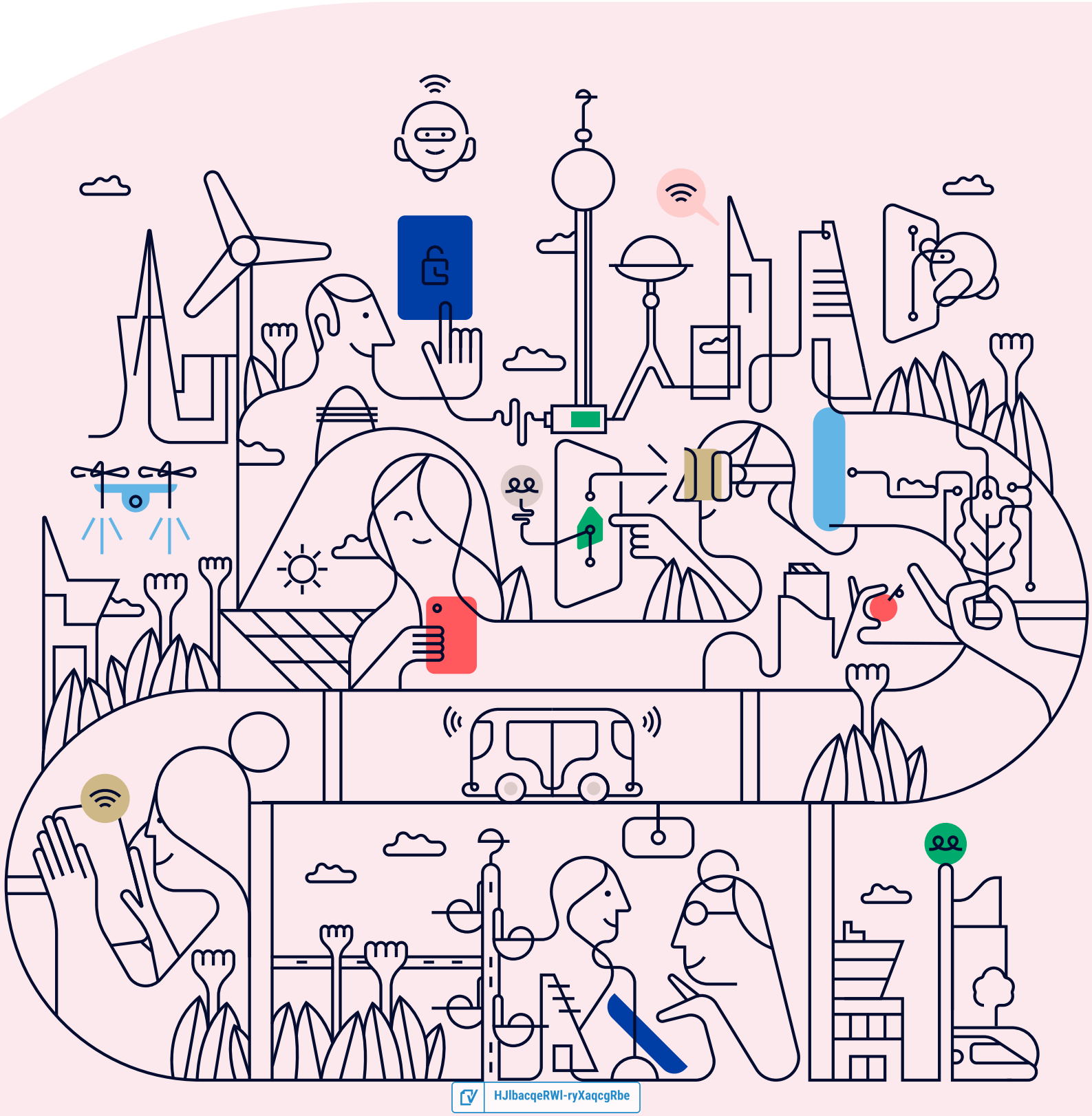
2025

Årsredovisning

Brf Elmsta Udde



HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Elmsta Udde

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 19**

HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

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.

HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

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 2025-06-12 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älmsta 31:1	2007	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret (Fastighetsförsäkring i Stockholm)

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 samt garage uppskattade till 791 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 818 kvm.

HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

Styrelsens sammansättning

Rolf Hallberg	Ordförande
Anitha Hammarqvist	Styrelseledamot
Ingrid Backlund	Styrelseledamot
Kurt Johansson	Styrelseledamot
Per Wallén	Styrelseledamot
Tommy Magnusson	Styrelseledamot
Ulla Reutergårdh	Styrelseledamot
Arne Edström	Suppleant
Yvonne Söderberg	Suppleant

Valberedning

Elisabeth Edsman
Ingrid Melin
Solveig Ferm

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Mattias Eklöf Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har upprättat en ny 50-årig underhållsplan (SBC) som gäller övergång från K2 till K3. Den sträcker sig från 2025 till 2074.

Utförda historiska underhåll

2025

- Renovering/byte av altaner och vindskydd
- Renovering av tre hisshuvar
- LED-lampor installerade i entréer och trapphus
- Trädbeskärning på området
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- Ny underhållsplan (SBC 50 år)
- Nya förankringar av båtbryggorna
- Brandskyddstillsyn av vindar och nödutgångar
- Installation av brandlarm på 11 st vindar

HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

Planerade underhåll

2026
- Energideklaration
- Radonmätning
- Gemensam el
- Renovering av tre hisshuvar
- Målning av husgavlar (södersidor) Hus nr 1,2,5
- Ombyggnad av soprum (Närsortering)
- Reparation/byte av altaner och vindskydd
- OVK Återstående åtgärder från 2025
- Byte av återstående gamla armaturer till LED-lampor i entréer och trapphus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Ekonomisk Förvaltning
Fastighetsförvaltning	Väddö Måleri och Förvaltning
Reparation och service	Roslagens Hiss AB
Serviceavtal rullport garage	Hörmann

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Elmsta Samfällighetsförening, med en andel på 11%.

Samfälligheten förvaltar vägar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån i Roslagens Sparbank på 37 387 500 kr omsattes 2025-05-15

Under året har ett antal fastränteko nton upprättats och avslutats .

Förändringar i avtal

Serviceavtal med Hörmann har tecknats.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 197 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 193 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 530 316	12 519 898	11 555 059	11 524 721
Resultat efter fin. poster	2 219 528	2 120 134	2 881 992	1 398 670
Soliditet (%)	33	32	31	30
Yttre fond	5 345 580	5 580 188	3 843 979	3 667 494
Taxeringsvärde	126 579 000	129 600 000	129 600 000	129 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 070	1 068	986	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,2	94,0	93,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 553	12 808	12 980	12 939
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 713	12 601	12 770	12 939
Sparande / kvm totalyta, kr	211	263	266	190
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	41	31	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	124	184	178	73
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	86	88	68	65
Energikostnad / kvm totalyta, kr	243	313	278	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	2,17	1,96	2,15
Räntekänslighet (%)	11,72	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 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.

HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	121 472 750	-	-	121 472 750
Inträdesavgifter	30 000	-	-	30 000
Upplåtelseavgifter	2 516 404	-	-	2 516 404
Fond, yttre underhåll	5 580 188	-855 608	621 000	5 345 580
Balanserat resultat	-63 455 885	2 975 742	-621 000	-61 101 143
Årets resultat	2 120 134	-2 120 134	2 219 528	2 219 528
Eget kapital	**68 263 590**	**0**	**2 219 528**	**70 483 119**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-60 480 143
Årets resultat	2 219 528
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-621 000
Totalt	**-58 881 615**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	328 145
Balanseras i ny räkning	**-58 553 470**

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

HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 530 317	12 519 898
Övriga rörelseintäkter	3	5 800	103
Summa rörelseintäkter		**12 536 117**	**12 520 001**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 104 458	-6 993 705
Övriga externa kostnader	9	-423 176	-283 439
Personalkostnader	10	-279 044	-237 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		49 119	49 119
Summa rörelsekostnader		**-6 757 559**	**-7 465 856**
RÖRELSERESULTAT		**5 778 558**	**5 054 145**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68 453	125 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 627 483	-3 059 036
Summa finansiella poster		**-3 559 030**	**-2 934 011**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**2 219 528**	**2 120 134**
ÅRETS RESULTAT		**2 219 528**	**2 120 134**

HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	202 122 091	200 491 900
Markanläggningar	13	3 162 175	4 743 247
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**205 284 266**	**205 235 147**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**205 284 266**	**205 235 147**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 947	67 614
Övriga fordringar	15	935 648	799 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	260 585	152 783
Summa kortfristiga fordringar		**1 249 180**	**1 020 048**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 376 502	4 410 638
Summa kassa och bank		**4 376 502**	**4 410 638**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 625 682**	**5 430 686**
SUMMA TILLGÅNGAR		**210 909 948**	**210 665 832**

HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 989 154	123 989 154
Fond för yttre underhåll		5 345 580	5 580 188
Inträdesavgifter		30 000	30 000
Summa bundet eget kapital		**129 364 734**	**129 599 342**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-61 101 143	-63 455 885
Årets resultat		2 219 528	2 120 134
Summa fritt eget kapital		**-58 881 615**	**-61 335 751**
SUMMA EGET KAPITAL		**70 483 119**	**68 263 590**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	89 089 500	101 100 000
Övriga långfristiga skulder		3 450	0
Summa långfristiga skulder		**89 092 950**	**101 100 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	49 332 000	39 203 500
Leverantörsskulder		683 852	890 705
Skatteskulder		43 743	20 373
Övriga kortfristiga skulder		38 744	24 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 235 540	1 163 089
Summa kortfristiga skulder		**51 333 879**	**41 302 242**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**210 909 948**	**210 665 832**

HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**5 778 558**	**5 054 145**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 660 972	3 660 972
Nedskrivningar	-3 710 091	-3 710 091
	5 729 439	**5 005 026**
Erhållen ränta	83 787	133 047
Erlagd ränta	-3 539 440	-3 059 633
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 273 786**	**2 078 439**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-101 123	-155 640
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-184 906	435 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 987 757**	**2 357 891**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 882 000	-1 882 000
Depositioner	3 450	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 878 550**	**-1 882 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**109 207**	**475 891**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**5 154 793**	**4 678 902**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**5 264 000**	**5 154 793**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Elmsta Udde är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	0,81 - 2,00 %
Markanläggningar	5,00 %

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 1 724 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.

HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	11 549 340	11 549 340
Hyresintäkter garage	94 998	90 812
Hyresintäkter p-plats	327 632	332 912
Hyresintäkter p-plats, moms	1 980	1 980
Hyresintäkter förråd	55 735	80 992
Hyresintäkter förråd, moms	32 427	16 228
Hyresintäkter båtplats	36 500	38 350
Hyresintäkter övr objekt, moms	41 630	42 400
Hyror carport	83 816	77 007
Vatten, moms	384	17 461
Varmvatten, moms	237 895	213 938
El, moms billaddning	6 000	9 000
Nycklar/lås vidarefakturering	250	10 500
Övernattnings-/gästlägenhet	33 750	27 400
Påminnelseavgift	480	540
Dröjsmålsränta	56	0
Pantsättningsavgift	2 352	0
Överlåtelseavgift	11 760	0
Administrativ avgift, moms	588	196
Administrativ avgift	4 949	2 499
Andrahandsuthyrning	7 124	7 138
Vidarefakturerade kostnader	669	1 200
Öres- och kronutjämning	2	5
Summa	**12 530 317**	**12 519 898**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	5 800	103
Summa	**5 800**	**103**

HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	457 500	452 709
Fastighetsskötsel utöver avtal	98 513	99 075
Larm och bevakning	263 472	0
Städning enligt avtal	114 600	110 001
Städning utöver avtal	5 250	3 306
Sotning	7 038	14 930
Hissbesiktning	22 206	47 267
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	170 625	0
Brandskydd	6 509	21 913
Gårdkostnader	239 885	180 026
Sophantering	7 979	11 863
Snöröjning/sandning	41 725	203 125
Serviceavtal	37 462	100 300
Serviceavtal, hissar	92 300	0
Förbrukningsmaterial	34 153	44 482
Summa	**1 599 217**	**1 288 998**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 950	0
Bostadsrättslägenheter	669	0
Tvättstuga	13 109	2 347
Dörrar och lås/porttele	2 178	15 860
Övernattn./gästlägenhet	4 001	0
VVS	14 988	94 099
Värmeanläggning/undercentral	0	13 138
Elinstallationer	32 313	5 859
Hissar	124 491	203 892
Mark/gård/utemiljö	0	14 537
Garage/parkering	4 406	0
Summa	**201 105**	**349 731**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	67 592	781 160
Ventilation	207 412	0
Balkonger/altaner	21 625	0
Hamn	31 516	0
Mark/gård/utemiljö	0	74 448
Summa	**328 145**	**855 608**

HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	390 226	456 706
Uppvärmning	1 466 404	2 045 676
Vatten	1 020 869	984 389
Sophämtning/renhållning	154 712	146 351
Summa	**3 032 211**	**3 633 121**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	97 636	158 681
Markhyra/vägavgift/avgälder	36 020	42 606
Kabel-TV	197 604	307 692
Bredband	227 636	12 487
Samfällighetsavgifter	131 250	131 250
Fastighetsskatt	253 634	213 530
Summa	**943 780**	**866 246**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 534	8 410
Tele- och datakommunikation	5 282	2 339
Inkassokostnader	0	1 026
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	35 000	48 813
Styrelseomkostnader	9 050	6 055
Fritids och trivselkostnader	22 281	4 460
Föreningskostnader	9 146	6 239
Förvaltningsarvode enl avtal	131 259	125 972
Överlåtelsekostnad	52 834	10 104
Pantsättningskostnad	12 348	6 880
Korttidsinventarier	10 806	18 817
Administration	10 613	11 495
Konsultkostnader	104 125	26 642
Bostadsrätterna Sverige	8 710	0
Föreningsavgifter	6 188	6 188
Summa	**423 176**	**283 439**

HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 200	203 300
Övriga arvoden	18 000	0
Löner till kollektivanst	0	12 500
Arbetsgivaravgifter	25 844	22 031
Summa	**279 044**	**237 831**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 627 483	3 059 036
Summa	**3 627 483**	**3 059 036**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	240 398 457	240 398 457
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**240 398 457**	**240 398 457**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-39 906 557	-41 536 748
Årets avskrivning	1 630 191	1 630 191
Utgående ackumulerad avskrivning	**-38 276 366**	**-39 906 557**
Ackumulerad nedskrivning		
Ingående	-10 004 170	-13 714 261
Återföring av tidigare nedskrivning	3 710 091	3 710 091
Utgående redovisat värde på nedskrivet belopp	**-6 294 079**	**-10 004 170**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**202 122 091**	**200 491 900**
I utgående restvärde ingår mark med	*11 166 510*	*11 166 510*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	111 420 000	116 000 000
Taxeringsvärde mark	15 159 000	13 600 000
Summa	**126 579 000**	**129 600 000**

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

HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 621 504	31 621 504
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**31 621 504**	**31 621 504**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 878 257	-25 297 185
Årets avskrivning	-1 581 072	-1 581 072
Utgående ackumulerad avskrivning	**-28 459 329**	**-26 878 257**
Utgående restvärde enligt plan	3 162 175	4 743 247

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 556	31 556
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**31 556**	**31 556**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-31 556	-31 556
Utgående ackumulerad avskrivning	**-31 556**	**-31 556**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	48 150	42 407
Momsavräkning	0	1 834
Övriga kortfristiga fordringar	0	11 254
Transaktionskonto	887 498	743 913
Borgo räntekonto	0	242
Summa	**935 648**	**799 650**

HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	66 284	11 233
Förutbet försäkr premier	69 742	0
Förutbet kabel-TV	31 680	102 564
Förutbet bredband	73 381	2 497
Upplupna intäkter	19 498	21 156
Upplupna ränteintäkter	0	15 333
Summa	**260 585**	**152 783**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Roslagens Sparbank	2028-05-15	3,17 %	37 321 500	37 453 500
Swedbank hypotek AB	2026-06-17	2,06 %	21 750 000	22 000 000
Roslagens Sparbank	2026-05-15	2,42 %	26 450 000	26 950 000
Roslagens Sparbank	2027-05-15	2,49 %	26 450 000	26 950 000
Roslagens Sparbank	2029-05-15	3,53 %	26 450 000	26 950 000
Summa			**138 421 500**	**140 303 500**
Varav kortfristig del			49 332 000	39 203 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 129 011 500 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 933	20 250
Uppl kostn el	39 164	38 336
Uppl kostn räntor	181 490	93 447
Förutbet hyror/avgifter	1 010 953	1 011 056
Summa	**1 235 540**	**1 163 089**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	147 000 000	147 000 000

HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har satt om av två lån i Roslagens Sparbank. Nya fasträntekonto placeringar har gjorts. En höjning av årsavgiften med 3% fr.o.m. 26-02 har genomförts. Radonmätning har gjorts i fastigheten. Föreningen har förnyat avtalet med Väddö Fastighetsförvaltning och med Telia kollektivavtal.

HJIbacqeRWI-ryXaqcgRbe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Norrtälje

Anitha Hammarqvist
Styrelseledamot

Ingrid Backlund
Styrelseledamot

Kurt Johansson
Styrelseledamot

Per Wallén
Styrelseledamot

Rolf Hallberg
Ordförande

Tommy Magnusson
Styrelseledamot

Ulla Reutergårdh
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

HJlbacqeRWI-ryXaqcgRbe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
04.05.2026 10:55

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 30.04.2026 11:02

DOCUMENT ID:
ryXaqcgRbe

ENVELOPE ID:
HJlbacqeRWl-ryXaqcgRbe

DOCUMENT NAME:
Brf Elmsta Udde, 769612-2899 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
6155d76fa63aef2b8ac5061618c5c2d164f31da4d87c82131b189eed40c457b56a465d4fab1704ad5d7acf527ff4ebfe02874e4085cbb8563dfc42a70bc85b86

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **ULLA REUTERGÅRDH**	**Signed**	**30.04.2026 11:46**	**eID**	**Swedish BankID**
ulla.reutergardh@gmail.com	Authenticated	30.04.2026 11:44	Low	IP: 217.210.101.63
2. **BARBRO ANITHA BIRGITTA HAMMARQVIST**	**Signed**	**30.04.2026 11:47**	**eID**	**Swedish BankID**
anitha50@live.se	Authenticated	30.04.2026 11:45	Low	IP: 81.226.139.140
3. **INGRID BACKLUND**	**Signed**	**30.04.2026 12:07**	**eID**	**Swedish BankID**
backlund.bi@gmail.com	Authenticated	30.04.2026 11:54	Low	IP: 90.130.52.194
4. **KURT URBAN JÖRGEN JOHANSSON**	**Signed**	**30.04.2026 14:10**	**eID**	**Swedish BankID**
kurt.johanssons@telia.com	Authenticated	30.04.2026 14:07	Low	IP: 81.228.154.232
5. **Per Erik Wallén**	**Signed**	**30.04.2026 19:23**	**eID**	**Swedish BankID**
per_wallen@hotmail.com	Authenticated	30.04.2026 19:22	Low	IP: 90.238.12.83
6. **ROLF HALLBERG**	**Signed**	**01.05.2026 14:03**	**eID**	**Swedish BankID**
rolf.hallberg47@telia.com	Authenticated	01.05.2026 14:01	Low	IP: 98.128.242.73
7. **SVEN TOMMY MAGNUSSON**	**Signed**	**04.05.2026 10:51**	**eID**	**Swedish BankID**
tmelfast@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 10:42	Low	IP: 2.248.91.233
8. **Lars Mattias Eklöf**	**Signed**	**04.05.2026 10:55**	**eID**	**Swedish BankID**
mattias.eklof@azets.com	Authenticated	04.05.2026 10:53	Low	IP: 44.221.250.25

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

Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Elmsta Udde för år 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Elmsta Udde för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Bkbpc9eAbe-ryxzpc5x0-g

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

SEALED BY Verified BKBPC9EABE-RYXZPC5X0-G

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
04.05.2026 11:03

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 30.04.2026 11:02

DOCUMENT ID:
ryxzpc5x0-g

ENVELOPE ID:
Bkbpc9eAbe-ryxzpc5x0-g

DOCUMENT NAME:
1. RB, Brf Elmsta Udde.pdf
2 pages

SHA-512:
d9e6b3ac76161a7887cce904bfa2e63be6b82d5d9afb9b458bf39d72c22e8116daf3fd77b932a80dc0fd2ffedcccb21c35ce4403ecd4552aa192ca792c5dcce8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Mattias Eklöf	**Signed**	**04.05.2026 11:03**	**eID**	**Swedish BankID**
mattias.eklof@azets.com	Authenticated	04.05.2026 11:03	Low	IP: 208.56.29.193

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

Attachments

No attachments related to this 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