

# 2024

## Årsredovisning

### Brf Elektroden



**CASTOR**  
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

# Årsredovisning

för

## Brf Elektroden

789200-1053

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Elektroden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Elektroden 1 och 2 samt Skönsmon 1:158, bebyggdes 1961. Föreningen registrerades 1959-07-02 och den ekonomiska planen registrerades 1961. Fastigheten är belägen på Kubikenborgsgatan 14 A-D och Vapelvägen 15 A-D i Sundsvall. På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 72 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 8 garage och 51 parkeringsplatser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

#### Lägenhetsfördelning:

21 st	1 rum och kök,
46 st	2 rum och kök,
5 st	3 rum och kök,

Total bostadsyta: 3 879 kvm enligt taxeringsbesked

Total lokalyta: 290 kvm enligt taxeringsbesked

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska- och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har handhåfts av Förvaltnings AB Castor. Föreningen har en egen anställd lokalvårdare.

#### **Fastighetens tekniska status**

Föreningen har en underhållsplan som visar underhållsbehovet på både kort- och lång sikt.

#### **Utförda underhållsåtgärder**

	<b><u>År</u></b>
Inglasning av balkonger	2024
Ny ventilation i ett trapphus	2020
Ljudisolering trapphus/styrelserum	2019
Montage nockräcken	2019

Radonmätning	2019
Energideklaration	2019
Byte av takfläktar	2018
Spolning avloppsledningar till alla lägenheter	2018
Relining av spillvattenledningar förlagda i mark	2017
Sopsorteringsanläggning	2015
Utemiljö inkl. asfaltering	2014
Renovering tvättstugor	2012
Utbyte och ombyggnad el	2011
Byte lägenhetsdörrar	2008
Utbyggnad och renovering balkonger	2007
Byte fönster	2003
Installation bredband	2001
Badrumsrenovering och stambyte	2000
Byte reglercentral	1998
Takbyte	1998

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har löpande underhåll utförts för 341 963 kr.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 och vid året slut 81.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-06-17 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Amanda McDonald	Ledamot, ordförande
	Kenneth Olsson	Ledamot, sekreterare
	Maria Rosenberg	Ledamot
	Andreas Rosenpärla	Ledamot

Suppleant Petter Johansson

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2

### Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-04-24.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 698	3 287	3 103	3 112	3 099
Resultat efter finansiella poster	-409	-21	-25	174	288
Soliditet (%)	-2,59	-1,38	-1,11	-0,81	-2,84
Kassalikviditet (%)	30,39	31,46	63,11	45,28	134,48
Skuldränta (%)	2,97	2,20	1,71	1,40	1,47
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	882	802	764	764	764
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 863	2 075	2 151	2 231	2 071
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 227	2 230	2 312	2 398	2 226
Sparande per kvm (kr/kvm)	-6	104	87	135	188
Räntekänslighet (%)	5,92	2,78	3,03	3,14	2,91
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	282	257	241	190	201
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,55	94,65	95,49	95,21	95,62

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2024, vilket beror på högre ränte- och taxebundna kostnader. I resultatet ingår även avskrivningar om 384 477 kr, vilket ej påverkar likviditeten. Föreningen höjde årsavgiften med 3% från 1 jan 2025 för att täcka de ökade kostnaderna. Styrelsen gör bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

#### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	171 770	837 455	-1 113 979	-20 669	<b>-125 423</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		215 295	-215 295		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-20 669	20 669	<b>0</b>
Årets resultat				-409 239	<b>-409 239</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>171 770</b>	<b>1 052 750</b>	<b>-1 349 943</b>	<b>-409 239</b>	<b>-534 662</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 349 943
årets förlust	-409 239
	<b>-1 759 182</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna	89 295
reservering fond för yttre underhåll utöver stadgeenlig reservering	126 000
i ny räkning överföres	-1 974 477
	<b>-1 759 182</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 697 895	3 287 026
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 697 895</b>	<b>3 287 026</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 559 211	-2 167 234
Övriga externa kostnader		-679 111	-360 692
Personalkostnader	4	-62 312	-201 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-384 477	-378 570
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 685 111</b>	<b>-3 108 120</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 784</b>	<b>178 906</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 385	2 524
Räntekostnader och liknande resultatposter		-429 408	-202 099
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-422 023</b>	<b>-199 575</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-409 239</b>	<b>-20 669</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-409 239</b>	<b>-20 669</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-409 239</b>	<b>-20 669</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5, 7	7 362 897	7 747 374
Pågående ombyggnad	6	12 170 945	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 533 842</b>	<b>7 747 374</b>

#### Summa anläggningstillgångar

19 533 842

7 747 374

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		17 148	8 509
Övriga fordringar		19 175	19 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		254 190	246 763
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>290 513</b>	<b>275 123</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	8	783 481	1 055 403
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>783 481</b>	<b>1 055 403</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 073 994</b>	<b>1 330 526</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

20 607 836

9 077 900

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		171 770	171 770
Fond för yttre underhåll		1 052 750	837 455
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 224 520</b>	<b>1 009 225</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 349 943	-1 113 979
Årets resultat		-409 239	-20 669
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 759 182</b>	<b>-1 134 648</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-534 662</b>	<b>-125 423</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	17 608 825	4 973 469
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 608 825</b>	<b>4 973 469</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		2 665 144	3 677 204
Leverantörsskulder		399 154	164 157
Skatteskulder		4 908	18 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		464 467	369 560
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 533 673</b>	<b>4 229 854</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 607 836</b>	<b>9 077 900</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-409 239	-20 669
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		384 477	378 570
Betald skatt		-13 349	57 958
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-38 111</b>	<b>415 859</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-8 639	-4 683
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 427	5 579
Förändring av leverantörsskulder		234 997	-10 949
Förändring av kortfristiga skulder		94 907	10 888
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>275 727</b>	<b>416 694</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-12 170 945	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-12 170 945</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		11 623 296	-316 704
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>11 623 296</b>	<b>-316 704</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-271 922</b>	<b>99 990</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 055 403	955 414
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>783 481</b>	<b>1 055 404</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten och renhållning.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Markanläggning	15 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 009 025 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten och bredband.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 422 340	3 111 252
Hyror garage	47 425	35 600
Hyror parkeringar	181 383	106 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, andrahandsuthyrning	46 746	33 574
Öresutjämning	0	1
	<b>3 697 894</b>	<b>3 287 027</b>

### Not 3

	2024	2023
Löpande underhåll	341 963	137 785
Periodiskt underhåll	0	75 085
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	318 684	254 358
Uppvärmningskostnad	661 457	622 815
Vatten- och avloppsavgifter	383 767	291 910
Elavgifter	128 651	154 931
Sophämtning	199 169	116 890
Snöröjning	149 971	142 789
Förbrukningsinventarier/materiel	17 388	17 993
Fastighetss försäkringar	75 803	68 882
TV, bredband och telefoni	177 252	177 252
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	96 050	96 050
Rengöring vent, brandskydd	9 055	10 494
	<b>2 559 210</b>	<b>2 167 234</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelse	58 000	80 000
Löner och andra ersättningar	0	73 267
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 312	48 357
	<b>62 312</b>	<b>201 624</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 962 525	17 962 525
Årets aktiveringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 962 525</b>	<b>17 962 525</b>
Ingående avskrivningar	-10 320 251	-9 941 681
Årets avskrivningar	-384 477	-378 570
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 704 728</b>	<b>-10 320 251</b>
Mark	105 100	105 100
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>105 100</b>	<b>105 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 362 897</b>	<b>7 747 374</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 268 000	23 268 000
Taxeringsvärden mark	6 497 000	6 497 000
	<b>29 765 000</b>	<b>29 765 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	28 800 000	28 800 000
Taxeringsvärde lokaler	965 000	965 000
	<b>29 765 000</b>	<b>29 765 000</b>

### Not 6 Pågående ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp balkonger	12 170 945	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 170 945</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 170 945</b>	<b>0</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 107 400	10 499 400
	<b>22 107 400</b>	<b>10 499 400</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Nordea	276 258	1 055 403
Nordea sparkonto	507 222	0
	<b>783 480</b>	<b>1 055 403</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	1,86	2030-06-28	1 065 000	1 085 000
Nordea	3,50	2025-08-21	1 804 000	1 826 000
Handelsbanken	3,62	2027-01-30	1 173 060	1 208 340
Handelsbanken	4,75	2025-02-13	110 000	118 000
Handelsbanken	1,14	2026-03-01	401 200	420 080
Handelsbanken	0,97	2026-09-01	362 822	382 822
Handelsbanken	0,97	2026-09-01	68 600	88 600
Handelsbanken	3,87	2030-09-01	181 356	187 068
Handelsbanken	4,41	2026-03-01	439 000	459 000
Handelsbanken	4,75	2025-02-13	187 500	196 500
Handelsbanken	4,95	2025-02-06	85 940	125 940
Handelsbanken	1,14	2026-03-01	448 800	469 920
Handelsbanken	0,97	2026-09-01	406 705	426 705
Handelsbanken	3,55	2027-06-30	1 167 630	1 198 630
Handelsbanken	3,87	2030-09-01	181 356	187 068
Handelsbanken	4,41	2026-03-01	251 000	271 000
Handelsbanken	3,42	2027-06-30	5 970 000	0
Handelsbanken	3,42	2027-06-30	5 970 000	0
			<b>20 273 969</b>	<b>8 650 673</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			2 665 144	3 677 204

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 635 909 kr, under förutsättning att lånen omsätts på nytt, vilket föreningen har för avsikt att göra.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års planenliga amortering 556 704 kr

Nästa års omsättning av lån 2 877 440 kr

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Sundsvall

Amanda McDonald  
Ordförande

Kenneth Olsson  
Sekreterare

Maria Rosenberg  
Ledamot

Andreas Rosenpärla  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor

**Andreas Daniel Tommy Rosenpärla**

3ea1b163-2dbf-4cb0-8a65-9af27f8c396c - 2025-04-29 19:20:30 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 085eea80-a286-4ff7-b82e-d6c582c5a2a6 - SE

**Maria Helmine Rosenberg**

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Elektroden brf

dd847382-0afe-4a0c-8205-c1ba47aa51fc - 2025-04-30 11:29:44 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9f7d179d-9d0d-4637-a366-6f8c0a7755d0 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**ANSELM KENNETH OLSSON**

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf. Elektroden

d291b4ba-635a-4dba-8f36-9a0c8cac288f - 2025-04-30 13:37:34 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c6f92c44-8665-474b-83c1-2886e9b59a38 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**Amanda Louise Mahmutovic McDonald**

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Elektroden

0e129a7a-9abb-4e03-b861-6285397c4084 - 2025-04-30 19:23:16 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0c9cbb18-f710-4a53-b17d-4c995546408c - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**JOANNA KRISTIN ULIN**

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ess2 redovisning & revision AB

d1746883-98d3-41b8-961a-869d6d27ddf2 - 2025-05-01 00:18:47 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9c4cf75d-9054-41a9-8397-547e68b25562 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Elektroden

Org.nr. 789200-1053

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Elektroden 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 upphöra med 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Elektroden 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

SUNDSVALL den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.04.2025 23:20

SENT BY OWNER:  
Joanna Ulin · 28.04.2025 22:11

DOCUMENT ID:  
rJn--Ppylx

ENVELOPE ID:  
SysW-Payge-rJn--Ppylx

DOCUMENT NAME:  
Brf Elektroden Revisionsberättelse 2024.pdf  
4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN joanna.ulin@ess2.se	Signed Authenticated	30.04.2025 23:20 30.04.2025 23:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22) IP: 178.174.136.38

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelsen** ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

**Resultaträkningen** redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

*Intäkterna* i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

*Kostnaderna* i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

*Avskrivningar* - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

*Ränteintäkter och räntekostnader* visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

**Balansräkningen** beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

*Tillgångarna* i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

*Eget kapital* består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

*Fritt eget kapital* - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

*Skulder* som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskotts-inbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

**Kassaflödesanalysen** visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

**Tilläggsupplysningar (Noter)** skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.