

2025

Årsredovisning

Brf Elektroden

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

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 förskottsinbetalda 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.

Styrelsen för Brf Elektroden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 tilläggförsäkring 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

År

Nya balkonger och fasad	2025
Nya balkonger och fasad	2024
Ny ventilation i ett trapphus	2020
Ljudisolering trapphus/styrelserum	2019

Montagenockräcken	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 1 724 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 och periodiskt underhåll utförts för 857 000 kr.

Föreningen har höjt månadsavgiften med 3 % 2025-01-01

Under budgetarbetet beslutades att höja månadsavgiften med 4 % fr.o.m 2026-01-01

Balkong och fasadbytet har under året färdigställts.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 och vid året slut 87.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-05-06 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Maria Rosenberg Kenneth Olsson Andreas Rosenpärla	Ledamot, ordförande Ledamot, sekreterare Ledamot
Suppleant	Petter Johansson Marianne Fjäll	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ess2
-----------	------

Stadgar

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 165	3 698	3 287	3 103	3 112
Resultat efter finansiella poster	-970	-409	-21	-25	174
Soliditet (%)	-6,48	-2,59	-1,38	-1,11	-0,81
Kassalikviditet (%)	9,40	30,39	31,46	63,11	45,28
Skuldränta (%)	2,91	2,97	2,20	1,71	1,40
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	909	882	802	764	764
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 689	4 863	2 075	2 151	2 231
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 114	5 227	2 230	2 312	2 398
Sparande per kvm (kr/kvm)	-31	-6	104	87	135
Räntekänslighet (%)	6,73	5,92	2,78	3,03	3,14
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	341	282	257	241	190
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,64	92,55	94,65	95,49	95,21

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2025, vilket beror på högre ränte- och taxebundna kostnader. I resultatet ingår även avskrivningar om 505 469 kr, vilket ej påverkar likviditeten. Föreningen höjde årsavgiften med 4% från 1 jan 2026 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

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	171 770	1 052 750	-1 349 943	-409 239	-534 662
Avsättning till fond för yttre underhåll		215 295	-215 295		0
Disposition av föregående års resultat:			-409 239	409 239	0
Årets resultat				-969 962	-969 962
Belopp vid årets utgång	171 770	1 268 045	-1 974 477	-969 962	-1 504 624

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 974 477
årets förlust	-969 962
	-2 944 439
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna	110 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-336 000
i ny räkning överföres	-2 718 439
	-2 944 439

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 164 714	3 697 895
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 164 714	3 697 895
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 311 430	-2 559 211
Övriga externa kostnader		-446 514	-679 111
Personalkostnader	4	-157 477	-62 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 469	-384 477
Summa rörelsekostnader		-4 420 890	-3 685 111
Rörelseresultat		-256 176	12 784
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 370	7 385
Räntekostnader och liknande resultatposter		-717 156	-429 408
Summa finansiella poster		-713 786	-422 023
Resultat efter finansiella poster		-969 962	-409 239
Resultat före skatt		-969 962	-409 239
Årets resultat		-969 962	-409 239

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 7	22 310 050	7 362 897
Pågående ombyggnad	6	0	12 170 945
Summa materiella anläggningstillgångar		22 310 050	19 533 842

Summa anläggningstillgångar

22 310 050

19 533 842

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	17 148
Övriga fordringar		7 368	19 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		272 600	254 190
Summa kortfristiga fordringar		279 968	290 513

Kassa och bank

Kassa och bank	8	631 210	783 481
Summa kassa och bank		631 210	783 481
Summa omsättningstillgångar		911 178	1 073 994

SUMMA TILLGÅNGAR

23 221 228

20 607 836

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

171 770

171 770

Fond för yttre underhåll

1 268 045

1 052 750

Summa bundet eget kapital

1 439 815

1 224 520

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 974 477

-1 349 943

Årets resultat

-969 962

-409 239

Summa fritt eget kapital

-2 944 439

-1 759 182

Summa eget kapital

-1 504 624

-534 662

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

15 032 994

17 608 825

Summa långfristiga skulder

15 032 994

17 608 825

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

8 684 623

2 665 144

Leverantörsskulder

311 220

399 154

Skatteskulder

21 286

4 908

Övriga skulder

3 648

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

672 081

464 467

Summa kortfristiga skulder

9 692 858

3 533 673

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 221 228

20 607 836

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-969 962	-409 239
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	505 469	384 477
Betald skatt	28 185	-13 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-436 308	-38 111

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	17 148	-8 639
Förändring av kortfristiga fordringar	-18 410	-7 427
Förändring av leverantörsskulder	-87 934	234 997
Förändring av kortfristiga skulder	211 262	94 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-314 242	275 727

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 281 677	-12 170 945
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 281 677	-12 170 945

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	3 443 648	11 623 296
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 443 648	11 623 296

Årets kassaflöde

-152 271 **-271 922**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	783 481	1 055 403
Likvida medel vid årets slut	631 210	783 481

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Från och med räkenskapsåret 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 (K2).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämnförelsetalen för 2024-25 enligt K3 principer. Endast resultaträkningens uppställelseform har justerats för 2024-25.

Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämnförelsen mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsförenings särskilda förutsättningar.

Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning

Avskrivningar sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder, 15-120 år. De olika komponenternas avskrivningstid vid bytet till K3 är:

Stomme, grund	120 år
Stamledning värme	80 år
Stamledning VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Balkong	60 år
Ventilation	20 år
Styr och övervakning	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 525 168	3 422 340
Hyror garage	61 069	47 425
Hyror parkeringar	184 314	181 383
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, andrahandsuthyrning	49 761	46 746
Öresutjämning	4	0
Balkongtillägg	344 400	0
	4 164 716	3 697 894

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	520 614	341 963
Periodiskt underhåll	336 584	0
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	224 374	318 684
Uppvärmningskostnad	737 990	661 457
Vatten- och avloppsavgifter	548 538	383 767
Elavgifter	133 760	128 651
Sophämtning	219 416	199 169
Snöröjning	163 302	149 971
Förbrukningsinventarier/materiel	7 412	17 388
Fastighetssförsäkringar	77 883	75 803
TV, bredband och telefoni	177 374	177 252
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	118 130	96 050
Rengöring vent, brandskydd	0	9 055
Extraarbeten fastighetsskötsel	46 054	0
	3 311 431	2 559 210

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelse	120 000	58 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	37 477	4 312
	157 477	62 312

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 962 525	17 962 525
Årets aktiveringar / Balkong	11 377 592	0
Årets aktiveringar / Entredörrar	606 804	0
Årets aktiveringar / Passersystem	282 500	0
Årets aktiveringar / Fasad	3 185 726	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 415 147	17 962 525
Ingående avskrivningar	-10 704 728	-10 320 251
Årets avskrivningar	-505 469	-384 477
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 210 197	-10 704 728
Mark	105 100	105 100
Utgående ackumulerade uppskrivningar	105 100	105 100
Utgående redovisat värde	22 310 050	7 362 897
Taxeringsvärden byggnader	28 711 000	23 268 000
Taxeringsvärden mark	7 742 000	6 497 000
	36 453 000	29 765 000
Taxeringsvärde bostäder	35 200 000	28 800 000
Taxeringsvärde lokaler	1 253 000	965 000
	36 453 000	29 765 000

Not 6 Pågående ombyggnad

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 170 945	0
Årets anförskaffning balkong, fasad, entreparti	3 281 677	12 170 945
Omföres till anläggningstillgång	-15 452 622	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	12 170 945
Utgående redovisat värde	0	12 170 945

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	24 167 400	22 107 400
	24 167 400	22 107 400

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea	630 886	276 258
Nordea sparkonto	324	507 222
	631 210	783 480

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2025-12-31
SEB	1,86	2030-06-28	1 045 000
Handelsbanken	2,81	2026-03-01	1 500 000
Handelsbanken	3,62	2027-01-30	1 137 780
Handelsbanken	2,65	2026-03-05	1 102 000
Handelsbanken	1,14	2026-03-01	382 320
Handelsbanken	0,97	2026-09-01	342 822
Handelsbanken	0,97	2026-09-01	48 600
Handelsbanken	3,87	2030-09-01	175 644
Handelsbanken	4,41	2026-03-01	419 000
Handelsbanken	2,81	2026-03-01	1 500 000
Handelsbanken	2,70	2026-02-23	2 006 792
Handelsbanken	1,14	2026-03-01	427 680
Handelsbanken	0,97	2026-09-01	386 705
Handelsbanken	3,55	2027-06-30	1 136 630
Handelsbanken	3,87	2030-09-01	175 644
Handelsbanken	4,41	2026-03-01	231 000
Handelsbanken	3,42	2027-06-30	5 850 000
Handelsbanken	3,42	2027-06-30	5 850 000
			23 717 617
Kortfristig del av långfristig skuld			8 684 623

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 340 497 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 485 704 kr

Nästa års omsättning av lån 8 684 623 kr

Årsredovisningen beslutades 2026-04-09

Sundsvall den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Maria Rosenberg
Ordförande

Kenneth Olsson
Sekreterare

Andreas Rosenpärla
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

This document contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Maria Helmine Rosenberg

1282893e-8846-4e5d-b4d8-090464261a05 - 2026-04-14 09:08:52 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 166d9213-859c-45e8-999f-e3d70e31987a - SE

Andreas Daniel Tommy Rosenpärla

77ca3e55-1f26-4781-a6a9-15dbbaf4db4e - 2026-04-14 09:43:14 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 03fe6fbf-3278-409a-9e27-122b38a0b2a6 - SE

ANSELM KENNETH OLSSON

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

108a2492-8a09-4320-93ce-d9db76bde3ee - 2026-04-14 12:46:36 UTC +03:00

BankID / Freja eID - ec4b2857-72bd-4e6d-af81-eca4089934f9 - 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

b0148783-352a-4b6f-a524-ab31f4ae30f1 - 2026-04-15 13:26:52 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4cda5378-567e-4a9b-b68c-c941d89fe748 - 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	firmitteckningsrätt	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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Elektroden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Elektroden Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma: 6dcd3f1eb87cb83f28b1ce84bd43ef58a622656663f44ff2a8c88417b72fd01d
Skickad: 2026-04-14 kl 12:07

Signaturer



Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-15 kl 12:24

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor