

Årsredovisning

för

Brf Elektroden

789200-1053

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Elektroden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

År

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 1 589 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 137 785 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har fem lån som omförhandlas under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 och vid året slut 76.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-30 haft följande sammansättning:

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

Suppleant Joakim Granbacka

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2

Stadgar

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 287	3 103	3 112	3 099	3 088
Resultat efter finansiella poster	-21	-25	174	288	223
Soliditet (%)	-1,38	-1,11	-0,81	-2,84	-5,95
Kassalikviditet (%)	31,46	63,11	45,28	134,48	167,01
Skuldränta (%)	2,20	1,71	1,40	1,47	1,62
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	802	764	764	764	764
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 075	2 151	2 231	2 071	2 144
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 230	2 312	2 398	2 226	2 305
Sparande per kvm (kr/kvm)	104	87	135	188	185
Räntekänslighet (%)	2,78	3,03	3,14	2,91	3,02
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	257	241	190	201	201
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,65	95,49	95,21	95,62	95,94

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2023, vilket beror på högre energi- och räntekostnader. Föreningen höjde årsavgiften med 10% från 1 jan 2024 för att täcka de ökade kostnaderna, och beräknas ha ett positivt kassaflöde för 2024.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	171 770	622 160	-873 489	-25 195	-104 754
Avsättning till fond för yttre underhåll		215 295	-215 295		0
Disposition av föregående års resultat:			-25 195	25 195	0
Årets resultat				-20 669	-20 669
Belopp vid årets utgång	171 770	837 455	-1 113 979	-20 669	-125 423

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 113 979
årets förlust	-20 669
	-1 134 648

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	-1 349 943
	-1 134 648

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt

kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 287 026	3 102 962
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 287 026	3 102 962
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 167 234	-1 993 288
Övriga externa kostnader		-360 692	-348 127
Personalkostnader	4	-201 624	-236 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-378 570	-387 928
Summa rörelsekostnader		-3 108 120	-2 966 095
Rörelseresultat		178 906	136 867
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 524	585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 099	-162 647
Summa finansiella poster		-199 575	-162 062
Resultat efter finansiella poster		-20 669	-25 195
Resultat före skatt		-20 669	-25 195
Årets resultat		-20 669	-25 195

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

7 747 374

8 125 944

Summa materiella anläggningstillgångar

7 747 374

8 125 944

Summa anläggningstillgångar

7 747 374

8 125 944

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

8 509

3 826

Övriga fordringar

19 851

72 107

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

246 763

252 342

Summa kortfristiga fordringar

275 123

328 275

Kassa och bank

Kassa och bank

1 055 403

955 414

Summa kassa och bank

1 055 403

955 414

Summa omsättningstillgångar

1 330 526

1 283 689

SUMMA TILLGÅNGAR

9 077 900

9 409 633

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

171 770

171 770

Fond för yttre underhåll

837 455

622 160

Summa bundet eget kapital

1 009 225

793 930

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 113 979

-873 489

Årets resultat

-20 669

-25 195

Summa fritt eget kapital

-1 134 648

-898 684

Summa eget kapital

-125 423

-104 754

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

4 973 469

7 480 233

Summa långfristiga skulder

4 973 469

7 480 233

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

3 677 204

1 487 144

Leverantörsskulder

164 157

175 106

Skatteskulder

18 933

13 231

Övriga skulder

9

0

4 985

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

369 560

353 688

Summa kortfristiga skulder

4 229 854

2 034 154

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 077 900

9 409 633

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-20 669	-25 195
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	378 570	387 928
Betald skatt	57 958	-37 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	415 859	325 105

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-4 683	-3 076
Förändring av kortfristiga fordringar	5 579	-18 769
Förändring av leverantörsskulder	-10 949	-75 171
Förändring av kortfristiga skulder	10 888	31 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	416 694	259 331

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-316 704	-334 612
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-316 704	-334 612

Årets kassaflöde

99 990 **-75 281**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	955 414	1 030 694
Likvida medel vid årets slut	1 055 404	955 413

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 111 252	2 963 124
Hyror garage	35 600	33 600
Hyror parkeringar	106 600	78 045
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, andrahandsuthyrning	33 574	28 193
Öresutjämning	1	1
	3 287 027	3 102 963

Not 3

	2023	2022
Löpande underhåll	137 785	221 321
Periodiskt underhåll	75 085	2 038
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	254 358	199 661
Uppvärmningskostnad	622 815	606 571
Vatten- och avloppsavgifter	291 910	303 072
Elavgifter	154 931	95 781
Sophämtning	116 890	122 484
Snöröjning	142 789	94 262
Förbrukningsinventarier/materiel	17 993	6 779
Fastighetssförsäkringar	68 882	65 063
TV, bredband och telefoni	177 252	177 252
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	96 050	96 050
Lön lokalvårdare	0	529
Resor fastighetsskötsel	0	2 426
Rengöring vent, brandskydd	10 494	0
	2 167 234	1 993 289

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelse	80 000	80 000
Löner och andra ersättningar	73 267	100 149
Sociala avgifter enligt lag och avtal	48 357	55 992
Lön, fastighetskötare	0	612
	201 624	236 753

Föreningen har under året haft en anställd lokalvårdare.
Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 962 525	17 962 525
Årets aktiveringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 962 525	17 962 525
Ingående avskrivningar	-9 941 681	-9 553 753
Årets avskrivningar	-378 570	-387 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 320 251	-9 941 681
Mark	105 100	105 100
Utgående ackumulerade uppskrivningar	105 100	105 100
Utgående redovisat värde	7 747 374	8 125 944
Taxeringsvärden byggnader	23 268 000	23 268 000
Taxeringsvärden mark	6 497 000	6 497 000
	29 765 000	29 765 000
Taxeringsvärde bostäder	28 800 000	28 800 000
Taxeringsvärde lokaler	965 000	965 000
	29 765 000	29 765 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 499 400	10 499 400
	10 499 400	10 499 400

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea	1 055 403	955 414
	1 055 403	955 414

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	1,86	2030-06-28	1 085 000
Nordea	1,05	2024-08-21	1 826 000
Handelsbanken	2,64	2024-01-30	1 208 340
Handelsbanken	5,80	2024-02-12	118 000
Handelsbanken	1,14	2026-03-01	420 080
Handelsbanken	0,97	2026-09-01	382 822
Handelsbanken	0,97	2026-09-01	88 600
Handelsbanken	3,87	2030-09-01	187 068
Handelsbanken	4,41	2026-03-01	459 000
Handelsbanken	5,80	2024-02-12	196 500
Handelsbanken	5,75	2024-02-05	125 940
Handelsbanken	1,14	2026-03-01	469 920
Handelsbanken	0,97	2026-09-01	426 705
Handelsbanken	3,55	2027-06-30	1 198 630
Handelsbanken	3,87	2030-09-01	187 068
Handelsbanken	4,41	2026-03-01	271 000
			8 650 673
Kortfristig del av långfristig skuld			3 677 204

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 152 613 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 316 704 kr

Nästa års omsättning av lån 3 474 780 kr

Not 9 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalskatt	0	2 554
Sociala avgifter	0	2 431
	0	4 985

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Sundsvall

Amanda McDonald
Ordförande

Kenneth Olsson
Sekreterare

Maria Rosenborg
Ledamot

Andreas Rosenpärla
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ullin
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende