Styrelsen för Brf Elektroden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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.

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 handhafts 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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c31c73ec-fc7d-46b2-8f5a-3774cd71ebfd
VISMA Sign
www.vismasign.com

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 1 459 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 ca 299 000 kr och periodiskt underhåll för ca 4 000 kr. I det löpande underhållet ingår försäkringsskador för ca 140 000 kr.

Medlemsinformation
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsåreta början var 79 och vid året slut 76.

Styrelse och revisorer
Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-09-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Göran Lindh	Ledamot, ordförande
	Kenneth Olsson	Ledamot, sekreterare
	Maria Rosenberg	Ledamot
Suppleant	Åsa Halvarsson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c31c73ec-fc7d-46b2-8f5a-3774cd71ebfd
VISMA Sign
www.vismasign.com

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	3 112	3 099	3 088	3 085	3 054
Resultat efter finansiella poster	174	288	223	-104	-1 126
Soliditet	0	0	0	0	0
Årsavgift bostäder genomsnitt per kvm boyta	764	764	764	764	752
Värmekostnad per kvm totalyta	124	130	131	127	120
Elkostnad per kvm totalyta	19	18	19	19	20
Vattenkostnad per kvm totalyta	48	52	51	56	50
Fastighetslån per kvm totalyta	2 231	2 071	2 144	2 217	2 280
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,54	1,53	1,71	2,28	3,02

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, och sophämtning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	171 770	222 160	-935 315	288 243	**-253 142**
Avsättning till fond för yttre underhåll		200 000	-200 000		**0**
Disposition av föregående års resultat:			288 243	-288 243	**0**
Årets resultat				173 583	**173 583**
Belopp vid årets utgång	**171 770**	**422 160**	**-847 072**	**173 583**	**-79 559**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-847 072
årets vinst	173 583
	-673 489

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna	74 000
reservering fond för yttre underhåll utöver stadgeenlig reservering	126 000
i ny räkning överföres	-873 489
	-673 489

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c31c73ec-fc7d-46b2-8f5a-3774cd71ebfd
VISMA Sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 112 253	3 098 811
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**3 112 253**	**3 098 811**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 843 204	-1 783 423
Övriga externa kostnader		-331 857	-324 164
Personalkostnader		-239 357	-220 405
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-386 200	-347 894
Summa rörelsekostnader		**-2 800 618**	**-2 675 886**
Rörelseresultat		**311 635**	**422 925**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 052	-134 883
Summa finansiella poster		**-138 052**	**-134 682**
Resultat efter finansiella poster		**173 583**	**288 243**
Resultat före skatt		**173 583**	**288 243**
Årets resultat		**173 583**	**288 243**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c31c73ec-fc7d-46b2-8f5a-3774cd71ebfd
VISMA Sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 513 872	7 788 672
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 513 872**	**7 788 672**
Summa anläggningstillgångar		**8 513 872**	**7 788 672**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		750	9 121
Övriga fordringar		8 167	5 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		233 573	227 138
Summa kortfristiga fordringar		**242 490**	**242 094**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 030 694	889 611
Summa kassa och bank		**1 030 694**	**889 611**
Summa omsättningstillgångar		**1 273 184**	**1 131 705**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 787 056**	**8 920 377**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c31c73ec-fc7d-46b2-8f5a-3774cd71ebfd
VISMA Sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		171 770	171 770
Fond för yttre underhåll		422 160	222 160
Summa bundet eget kapital		**593 930**	**393 930**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-847 072	-935 315
Årets resultat		173 583	288 243
Summa fritt eget kapital		**-673 489**	**-647 072**
Summa eget kapital		**-79 559**	**-253 142**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 052 950	8 331 989
Summa långfristiga skulder		**7 052 950**	**8 331 989**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		2 249 039	303 704
Leverantörsskulder		250 277	95 374
Skatteskulder		-1 760	12 044
Övriga skulder		4 985	4 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		311 124	425 423
Summa kortfristiga skulder		**2 813 665**	**841 530**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 787 056**	**8 920 377**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c31c73ec-fc7d-46b2-8f5a-3774cd71ebfd
VISMA Sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		173 583	288 243
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		386 200	347 894
Betald skatt		-21 971	424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**537 812**	**636 561**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		8 371	-3 804
Förändring av kortfristiga fordringar		-600	-5 133
Förändring av leverantörsskulder		154 903	-172 218
Förändring av kortfristiga skulder		-114 298	15 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**586 188**	**470 694**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 111 400	-203 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 111 400**	**-203 825**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		970 250	0
Amortering av lån		-303 954	-303 704
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**666 296**	**-303 704**
Årets kassaflöde		**141 084**	**-36 835**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		889 611	926 445
Likvida medel vid årets slut		**1 030 695**	**889 610**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c31c73ec-fc7d-46b2-8f5a-3774cd71ebfd
VISMA Sign
www.vismasign.com

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.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder inklusive ej utnyttjad kredit.
Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.
Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (4169 kvm).
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c31c73ec-fc7d-46b2-8f5a-3774cd71ebfd
VISMA Sign
www.vismasign.com

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 963 124	2 963 124
Hyror garage	33 600	29 750
Hyror parkeringar	80 400	82 590
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, andrahandsuthyrning	35 116	23 346
Öresutjämning	13	1
	3 112 253	**3 098 811**

Not 3

	2021	2020
Löpande underhåll	298 756	124 472
Periodiskt underhåll	4 075	148 750
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	196 731	186 754
Uppvärmningskostnad	515 477	542 075
Vatten- och avloppsavgifter	199 195	217 317
Elavgifter	78 921	77 119
Sophämtning	119 070	98 052
Snöröjning	97 749	63 262
Förbrukningsinventarier/materiel	11 440	6 854
Fastighetssförsäkringar	63 468	60 446
TV, bredband och telefoni	177 252	177 252
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	81 070	81 070
	1 843 204	**1 783 423**

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, och sophämtning.

Not 4 Personalkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden till styrelse	80 000	72 000
Löner och andra ersättningar	102 663	102 663
Sociala avgifter enligt lag och avtal	56 694	45 742
	239 357	**220 405**

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c31c73ec-fc7d-46b2-8f5a-3774cd71ebfd
VISMA Sign
www.vismasign.com

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 851 125	16 647 300
Årets aktiveringar	1 111 400	203 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 962 525**	**16 851 125**
Ingående avskrivningar	-9 167 553	-8 819 659
Årets avskrivningar	-386 200	-347 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 553 753**	**-9 167 553**
Mark	105 100	105 100
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**105 100**	**105 100**
Utgående redovisat värde	**8 513 872**	**7 788 672**
Taxeringsvärden byggnader	19 040 000	19 040 000
Taxeringsvärden mark	5 587 000	5 587 000
	24 627 000	**24 627 000**
Taxeringsvärde bostäder	23 600 000	23 600 000
Taxeringsvärde lokaler	1 027 000	1 027 000
	24 627 000	**24 627 000**

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	10 307 400	10 307 400
	10 307 400	**10 307 400**

Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Nordea	1 030 694	889 611
	1 030 694	**889 611**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c31c73ec-fc7d-46b2-8f5a-3774cd71ebfd
VISMA Sign
www.vismasign.com

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för 1,53	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	1,86	2030-06-28	1 125 000
Nordea	1,05	2024-08-21	1 870 000
Handelsbanken	1,05	2023-03-01	311 000
Handelsbanken	1,70	2022-03-07	17 908
Handelsbanken	1,14	2026-03-01	512 160
Handelsbanken	1,05	2023-03-01	499 000
Handelsbanken	1,14	2026-03-01	457 840
Handelsbanken	1,60	2022-02-10	134 000
Handelsbanken	1,60	2022-02-10	214 500
Handelsbanken	1,55	2022-02-03	205 940
Handelsbanken	2,64	2024-01-30	1 278 900
Handelsbanken	1,53	2022-06-30	1 260 630
Handelsbanken	3,00	2022-09-01	198 492
Handelsbanken	0,97	2026-09-01	466 705
Handelsbanken	3,00	2022-09-01	198 492
Handelsbanken	0,97	2026-09-01	422 822
Handelsbanken	0,97	2026-09-01	128 600
			9 301 989
Kortfristig del av långfristig skuld			2 249 039

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 780 546 kr, under förutsättning att lånen omsätts på nytt, vilket föreningen har för avsikt att göra.

Not 9 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalskatt	2 554	2 554
Sociala avgifter	2 431	2 431
	4 985	**4 985**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c31c73ec-fc7d-46b2-8f5a-3774cd71ebfd
VISMA Sign
www.vismasign.com

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Sundsvall

Göran Lindh
Ordförande

Kenneth Olsson
Sekreterare

Maria Rosenborg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c31c73ec-fc7d-46b2-8f5a-3774cd71ebfd
VISMA Sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

KENNETH OLSSON
894712ff-d986-4ebf-af78-1eba52b0c35a - 2022-06-22 10:01:03 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 81955298-78eb-4729-b836-ead00a4595f1 - SE

GÖRAN LINDH
bc346621-337d-4f5e-9061-05c3eb8a2b43 - 2022-06-22 19:40:24 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a78e99f4-6e53-4efd-bfda-29dc3ec543bb - SE

Maria Helmine Rosenberg
66e0238e-1db4-4191-bf64-df3eb6249f2c - 2022-06-23 00:08:32 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b449ca04-7b7f-445c-8360-ac2d253abb1c - SE

JERRY JOHANSSON
9faa89b4-04de-44db-98a2-475b7b6c4439 - 2022-06-23 09:33:04 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f7041ab4-7aa7-4f19-8c0b-ca5ae0372c61 - SE

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