



Välkommen till årsredovisningen för Brf Elverket II

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Förrådet 1	2015	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015-2017 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 115 bostadsrätter om totalt 7 562 kvm och 3 lokaler om 448 kvm. Byggnadernas totalyta är 8011 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Rosén	Ordförande
Daniel Dahlskog	Ekonomiansvarig
Hassan Hakim	Vice Ordförande
Annsöfi Björkman	Styrelseledamot
Jan Gustav Minholm	Styrelseledamot
Eva Cecilia Lundgren	Suppleant
Petra Maria Johanna Wiberg	Suppleant
Silvia Schroeder	Suppleant

Valberedning

Linn Nyås
Christina Bergström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Bo Svensson Revisor Sund Affärsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-16. Inval av styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Garantiåtgärd fasad
- 2023 ● Byte av dräneringspump
OVK-besiktning
Garantiåtgärd takterasser

Planerade underhåll

- 2025 ● Förstärkning av slänt mot grannfastighet för att förbättra avrinning
Dammbinda betonggolv (trapphus och gemensamma utrymmen)
Byte till LED-armaturer i allmänna utrymmen
- 2026 ● Dammbinda betonggolv (garage)
Garageunderhåll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC
Teknisk förvaltning Fastighetsägarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året erhöll föreningen en betalning på 9 565 871 kr från Skatteverket. Bakgrunden till denna betalning är ett avtal mellan föreningen och byggherren angående omprövning av ett beslut från Skatteverket rörande byggmoms. Eftersom byggherren inte längre äger fastigheten, behövde ansökan omprövningen gå via föreningen. Föreningen valde att skriva under ansökan mot en signeringsavgift motsvarande 10% av det återbetalda beloppet. Dessutom har föreningen behållit resterande del som säkerhet tills alla garantiåtgärder har slutförts. Denna transaktion har resulterat i signifikanta ökning av posterna Kassa och bank, Övriga kortfristiga skulder samt Övriga rörelseintäkter jämfört med tidigare år.

Lån har extraamorterats med 1 miljon kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

Övriga uppgifter

Under räkenskapsåret har löpande fastighetsunderhåll utförts av föreningen. Garantiåtgärder har utförts gällande fasader och lös puts på balkonger och mark. Övriga åtgärder planeras att utföras under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 178 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 183 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 200 923	8 306 169	7 837 216	7 449 624
Resultat efter fin. poster	-180 197	-1 930 575	-402 043	96 909
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	1 065 105	838 245	717 016	1 035 776
Taxeringsvärde	314 104 000	314 104 000	314 104 000	260 880 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	885	825	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,8	74,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 561	15 746	15 879	16 072
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 689	14 864	14 989	15 171
Sparande per kvm totalyta, kr	264	27	228	345
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	48	38	53
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	62	56	32
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	41	36	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	174	151	131	111
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	3,11	-	-
Räntekänslighet (%)	17,57	19,08	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för varmvatten (totalt 133 828 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet. Föreningen har därmed fortsatt god likviditet och vi har återigen kunnat extraamortera.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	312 000 000	-	-	312 000 000
Upplåtelseavgifter	157 475 000	-	-	157 475 000
Fond, yttre underhåll	838 245	-	226 860	1 065 105
Balanserat resultat	-996 483	-1 930 575	-226 860	-3 153 918
Årets resultat	-1 930 575	1 930 575	-180 197	-180 197
Eget kapital	467 386 186	0	-180 197	467 205 990

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 927 058
Årets resultat	-180 197
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 860
Totalt	-3 334 115

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-3 334 115

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 200 923	8 306 165
Övriga rörelseintäkter	3	979 439	57 990
Summa rörelseintäkter		10 180 362	8 364 155
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 033 227	-3 896 343
Övriga externa kostnader	8	-609 366	-316 589
Personalkostnader	9	-240 242	-227 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 145 192	-2 145 024
Summa rörelsekostnader		-7 028 026	-6 585 374
RÖRELSERESULTAT		3 152 336	1 778 782
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		237 016	3 763
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 569 549	-3 713 120
Summa finansiella poster		-3 332 533	-3 709 357
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-180 197	-1 930 575
ÅRETS RESULTAT		-180 197	-1 930 575

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	583 440 510	585 565 110
Maskiner och inventarier	12	164 949	185 541
Summa materiella anläggningstillgångar		583 605 459	585 750 651
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		583 605 459	585 750 651
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 088	125 207
Övriga fordringar	13	1 137 052	1 637 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	131 916	1 996
Summa kortfristiga fordringar		1 296 057	1 765 127
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 240 904	495 910
Summa kassa och bank		10 240 904	495 910
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 536 961	2 261 037
SUMMA TILLGÅNGAR		595 142 420	588 011 688

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		469 475 000	469 475 000
Fond för yttre underhåll		1 065 105	838 245
Summa bundet eget kapital		470 540 105	470 313 245
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 153 919	-996 483
Årets resultat		-180 197	-1 930 575
Summa fritt eget kapital		-3 334 116	-2 927 059
SUMMA EGET KAPITAL		467 205 989	467 386 186
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	87 268 540	98 671 520
Summa långfristiga skulder		87 268 540	98 671 520
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		30 402 980	20 402 980
Leverantörsskulder		317 962	311 259
Skatteskulder		202 080	202 080
Övriga kortfristiga skulder		8 991 981	359 925
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	752 888	677 738
Summa kortfristiga skulder		40 667 891	21 953 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		595 142 420	588 011 688

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 152 336	1 778 782
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 145 192	2 145 024
	5 297 528	3 923 806
Erhållen ränta	237 016	3 763
Erlagd ränta	-3 567 897	-3 715 359
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 966 647	212 210
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-242 275	-62 611
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 712 257	112 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 436 629	262 437
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	206 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	206 875
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 402 980	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 402 980	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	9 033 649	-530 688
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 043 296	2 573 984
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 076 945	2 043 296

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Elverket II har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 562 284	6 132 900
Hysesintäkter lokaler, moms	1 228 964	1 156 880
Hysesintäkter garage, moms	1 043 150	621 589
Deb. fastighetskatt, moms	56 264	56 264
Varmvatten, moms	148 198	118 350
Elintäkter laddstolpe moms	56 162	41 949
Uppvärmning, moms	38 412	36 060
Påminnelseavgift	1 020	540
Dröjsmålsränta	307	982
Pantsättningsavgift	15 900	15 750
Överlåtelseavgift	25 794	16 859
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	441	0
Andrahandsuthyrning	12 432	14 624
Övriga fakturerade kostnader moms	147	0
Vidarefakturerade kostnader	5 689	57 306
Vidarefakturerade kostnader, moms	5 712	36 117
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	9 200 923	8 306 165

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	979 439	57 990
Summa	979 439	57 990

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	277 203	267 487
Fastighetsskötsel utöver avtal	206 982	23 490
Fastighetsskötsel gård enl avtal	167 849	162 495
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	153 352	63 673
Larm och bevakning	7 186	87 468
Städning enligt avtal	148 252	119 556
Städning utöver avtal	0	19 083
Sotning	6 040	9 369
Besiktningar	18 974	4 221
Hissbesiktning	10 252	12 943
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	191 142
Brandskydd	149 556	27 968
Gårdkostnader	8 128	46 928
Gemensamma utrymmen	2 212	20 348
Sophantering	19 246	18 638
Garage/parkering	21 410	5 768
Snöröjning/sandning	106 142	188 588
Serviceavtal	45 027	95 276
Mattvätt/Hyrmattor	32 410	46 235
Förbrukningsmaterial	40 908	49 763
Summa	1 421 128	1 460 439

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	444
Förskola	12 045	0
Trapphus/port/entr	0	8 740
Sophantering/återvinning	21 213	68 501
Dörrar och lås/porttele	18 763	28 574
Övriga gemensamma utrymmen	0	24 451
VVS	70 099	10 010
Värmeanläggning/undercentral	17 859	36 367
Ventilation	35 592	10 960
Elinstallationer	14 667	3 916
Hissar	164 723	81 885
Tak	1 353	0
Fasader	15 945	0
Mark/gård/utemiljö	0	16 726
Garage/parkering	54 823	32 079
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 002
Summa	427 083	323 655

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	518 946	385 168
Uppvärmning	536 549	494 734
Vatten	339 647	328 369
Sophämtning/renhållning	397 298	416 124
Grovsopor	4 551	0
Summa	1 796 990	1 624 395

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	61 888	85 936
Kabel-TV	225 098	300 878
Fastighetsskatt	101 040	101 040
Summa	388 026	487 854

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	13 957	4 192
Tele- och datakommunikation	21 083	5 794
Juridiska åtgärder	168 151	9 043
Inkassokostnader	2 942	516
Förvaltningskostnader	4 106	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 068	16 214
Styrelseomkostnader	7 600	7 466
Fritids och trivselkostnader	2 218	4 349
Föreningskostnader	1 983	9 862
Förvaltningsarvode enl avtal	131 115	126 702
Överlåtelsekostnad	41 796	14 700
Pantsättningskostnad	23 172	26 045
Korttidsinventarier	0	2 405
Administration	50 234	32 130
Konsultkostnader	119 302	51 449
Föreningsavgifter	5 640	5 721
Summa	609 366	316 589

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	187 750	173 050
Arbetsgivaravgifter	52 492	54 367
Summa	240 242	227 417

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 566 695	3 712 980
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 854	140
Summa	3 569 549	3 713 120

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	599 375 000	599 375 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	599 375 000	599 375 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 809 890	-11 685 290
Årets avskrivning	-2 124 600	-2 124 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 934 490	-13 809 890
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	583 440 510	585 565 110
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>174 455 374</i>	<i>174 455 374</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	226 200 000	226 200 000
Taxeringsvärde mark	87 904 000	87 904 000
Summa	314 104 000	314 104 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	205 965	0
Inköp	0	205 965
Utgående anskaffningsvärde	205 965	205 965
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 424	0
Avskrivningar	-20 592	-20 424
Utgående avskrivning	-41 016	-20 424
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	164 949	185 541

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	28 150	90 538
Övriga kortfristiga fordringar	272 861	0
Transaktionskonto	836 041	1 547 386
Borgo räntekonto	-0	-0
Summa	1 137 052	1 637 924

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	25 891	1 996
Förutbet försäkr premier	30 945	0
Förutbet kabel-TV	26 096	0
Förutbet bredband	48 984	0
Summa	131 916	1 996

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-09-30	2,05 %	30 000 000	30 000 000
Handelsbanken	2028-09-30	3,12 %	19 000 000	20 000 000
Handelsbanken	2027-09-30	2,41 %	30 000 000	30 000 000
Handelsbanken	2026-09-30	3,94 %	30 000 000	30 000 000
Handelsbanken	2028-12-30	3,43 %	8 671 520	9 074 500
Summa			117 671 520	119 074 500
Varav kortfristig del			30 402 980	20 402 980

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 115 656 620 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	3 303	0
Uppl kostn el	47 407	0
Uppl kostn räntor	1 652	0
Förutbet hyror/avgifter	700 526	677 738
Summa	752 888	677 738

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

130 000 000

2023-12-31

130 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Sundbyberg

Annsofi Björkman
Styrelseledamot

Daniel Dahlskog
Ekonomiansvarig

Hassan Hakim
Vice Ordförande

Jan Gustav Minholm
Styrelseledamot

Nils Rosén
Ordförande

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

Sund Affärsbyrå AB
Bo Svensson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Elverket II

Org.nr 769629-5455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Elverket II för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Solna 2025-

Bo Svensson
Revisor