



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Elverket II

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

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

# 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Förrådet 1	2015	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

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 8 011 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Hassan Hakim	Ordförande
Jan Gustav Minholm	Vice ordförande
Daniel Dahlskog	Ekonomiansvarig
Åsa Gunilla Forsgren	Ledamot
Silvia Schroeder	Ledamot
Eva Cecilia Lundgren	Suppleant

### Valberedning

Christina Bergström  
Linn Nyås

### Firmateckning

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

### Revisorer

Bo Svensson Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av dräneringspump  
OVK-besiktning  
Garantiåtgärd takterasser
- 2024 ● Garantiåtgärd fasad
- 2025 ● Förstärkning av slänt mot grannfastighet för att förbättra avrinning  
Byte till LED-armaturer i garage

### Planerade underhåll

- 2026 ● Nödbelysning och utrymningsbelysning  
Dammbinda betonggolv (trapphus, gemensamma utrymmen och garage)  
Byte till LED-armaturer i trapphus och hissplan  
Garageunderhåll
- 2027 ● Radonmätning  
Underhåll utomhus parkbänkar, smidesräcken m.m.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC  
Teknisk förvaltning Fastighetsägarna

## Övrig verksamhetsinformation

### Övergång till K3 och stadgeändringar

Under året har föreningen slutfört övergången till redovisningsregelverket K3, vilket innebär tillämpning av komponentavskrivningar. I samband med övergången har anläggningsregistret uppdaterats och bokföringen justerats i enlighet med det nya regelverket. Vid upprättandet av årsredovisningen har styrelsen säkerställt att redovisningen uppfyller samtliga krav enligt gällande lagar och normer.

Övergången till K3 har även aktualiserat behovet av uppdaterade stadgar. Vid genomgång av föreningens stadgar har det konstaterats att flera väsentliga lagändringar ännu inte har införlivats. Stadgarna saknar bland annat stöd för vissa avgifter, uppdaterade bestämmelser enligt bostadsrättslagen samt anpassning till det obligatoriska K3-regelverket. Styrelsen har därför tagit fram förslag till reviderade stadgar, vilka kommer att behandlas vid ordinarie årsstämma och därefter fastställas vid extra föreningsstämma.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under 2024 erhöll föreningen 9 566 tkr från Skatteverket till följd av en omprövning av byggmoms, i enlighet med avtal med byggherren. Då byggherren vid tidpunkten för omprövningen inte längre ägde fastigheten genomfördes ansökan via föreningen. Föreningen erhöll i samband med detta en signeringsersättning motsvarande 10 % av det återbetalda beloppet. Resterande del innehölls tillfälligt som säkerhet i avvaktan på att samtliga garantiåtgärder slutfördes.

Vid utgången av 2025 har föreningen reglerat och vidarebetalat det belopp som tillhör byggherren. Transaktionen medförde under 2024 väsentliga ökningar av posterna Kassa och bank, Övriga kortfristiga skulder samt Övriga rörelseintäkter jämfört med tidigare år. Efter genomförd reglering bedöms posten Kassa och bank åter ligga på normala nivåer.

Styrelsen beslutade att justera årsavgifterna med 4 %, med ikraftträdande den 1 januari 2025.

Mot bakgrund av en dom från Högsta förvaltningsdomstolen, som möjliggör att föreningar med blandad verksamhet kan beräkna avdragsgill moms baserat på omsättning istället för area, har föreningen med stöd av SBC omprövat momsdeklarationerna för perioden 2019–2025. Detta har resulterat i en återbetalning om cirka 680 tkr.

### Förändringar i avtal

Under året har föreningen bytt leverantör av bredband från Tele2 till Bahnhof. Teknisk förvaltning med Fastighetsägarna är uppsagt och kommer att övertas av EFS EI- och fastighetsservice juni 2026.

### Övriga uppgifter

En gemensam trädgårdsdag har genomförts i syfte att vårda föreningens utemiljö och främja gemenskapen bland medlemmarna.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 183 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 32. Vid räkenskapsårets slut fanns det 180 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 626 635	9 200 923	8 306 169	7 837 216
Resultat efter fin. poster	-3 959 481	-180 197	-1 930 575	-402 043
Soliditet (%)	80	79	79	79
Yttre fond	1 291 965	1 065 105	838 245	717 016
Taxeringsvärde	330 411 000	314 104 000	314 104 000	314 104 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	943	885	825	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,4	65,8	74,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 375	15 561	15 746	15 879
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 514	14 689	14 864	14 989
Sparande / kvm totalyta, kr	287	245	27	228
Elkostnad / kvm totalyta, kr	79	65	48	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	64	67	62	56
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	42	41	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	198	174	151	131
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	2,90	3,11	-
Räntekänslighet (%)	16,31	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 vatten (totalt 286 406 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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	312 000 000	-	-	312 000 000
Upplåtelseavgifter	157 475 000	-	-	157 475 000
Fond, yttre underhåll	1 065 105	-	226 860	1 291 965
Balanserat resultat	-3 153 919	-180 197	-226 860	-3 560 976
Årets resultat	-180 197	180 197	-3 962 688	-3 962 688
<b>Eget kapital</b>	<b>467 205 989</b>	<b>0</b>	<b>-3 962 688</b>	<b>463 243 301</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 334 116
Årets resultat	-3 962 688
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 860
<b>Totalt</b>	<b>-7 523 664</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	128 080
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 395 684</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 626 637	9 200 923
Övriga rörelseintäkter	3	942 382	979 439
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 569 019</b>	<b>10 180 362</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 049 246	-4 033 227
Övriga externa kostnader	9	-407 398	-609 366
Personalkostnader	10	-422 442	-240 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 131 958	-2 145 192
Övriga rörelsekostnader		-244 267	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 255 311</b>	<b>-7 028 026</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-686 291</b>	<b>3 152 336</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		186 859	237 016
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 460 049	-3 569 549
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 273 190</b>	<b>-3 332 533</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 959 481</b>	<b>-180 197</b>
<b>Skatt</b>		<b>-3 207</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 962 688</b>	<b>-180 197</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	577 410 077	583 440 510
Maskiner och inventarier	13	144 357	164 949
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>577 554 434</b>	<b>583 605 459</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>577 554 434</b>	<b>583 605 459</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		35 412	27 088
Övriga fordringar	14	2 378 172	1 137 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	158 381	131 916
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 571 964</b>	<b>1 296 057</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 219 690	10 240 904
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 219 690</b>	<b>10 240 904</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 791 655</b>	<b>11 536 961</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>581 346 088</b>	<b>595 142 420</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		469 475 000	469 475 000
Fond för yttre underhåll		1 291 965	1 065 105
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>470 766 965</b>	<b>470 540 105</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 560 976	-3 153 919
Årets resultat		-3 962 688	-180 197
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-7 523 664</b>	<b>-3 334 116</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>463 243 301</b>	<b>467 205 989</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	85 865 560	87 268 540
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>85 865 560</b>	<b>87 268 540</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	30 402 980	30 402 980
Leverantörsskulder		427 366	317 962
Skatteskulder		208 357	202 080
Övriga kortfristiga skulder		187 329	8 991 981
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 011 195	752 888
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 237 227</b>	<b>40 667 891</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>581 346 088</b>	<b>595 142 420</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-686 291</b>	<b>3 152 336</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	6 131 958	2 145 192
	<b>5 445 667</b>	<b>5 297 528</b>
Erhållen ränta	186 859	237 016
Erlagd ränta	-3 460 125	-3 567 897
Betald inkomstskatt	-3 207	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 169 194</b>	<b>1 966 647</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-143 033	-242 275
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 430 588	8 712 257
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6 404 427</b>	<b>10 436 629</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-80 933	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-80 933</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 402 980	-1 402 980
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 402 980</b>	<b>-1 402 980</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-7 888 339</b>	<b>9 033 649</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>11 076 945</b>	<b>2 043 296</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 188 606</b>	<b>11 076 945</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Elverket II är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 bredband, 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:

Stomme och grund	0,86 %
Yttertak	1,85 %
Fasader	3,01 %
Balkonger	1,85 %
Fönster	1,85 %
Stamledningar VA	2,29 %
Stamledningar Värme	1,34 %
Styr & övervakning	5,66 %
Ventilation	4,37 %
El	2,29 %
Hissar	3,56 %
Installationer	10,00 %

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.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av försäljning av el.

## 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 824 688	6 562 284
Hysesintäkter lokaler, moms	1 247 488	1 228 964
Hysesintäkter garage, moms	805 587	1 043 150
Deb. fastighetsskatt, moms	58 100	56 264
Intäkter kabel-TV	17 220	0
Varmvatten, moms	303 880	148 198
Elintäkter laddstolpe moms	59 634	56 162
Uppvärmning, moms	39 012	38 412
Påminnelseavgift	1 200	1 020
Dröjsmålsränta	51	307
Pantsättningsavgift	31 722	15 900
Överlåtelseavgift	23 409	25 794
Administrativ avgift, moms	147	49
Administrativ avgift	1 715	441
Andrahandsuthyrning	0	12 432
Övriga fakturerade kostnader moms	0	147
Vidarefakturerade kostnader	50 947	5 689
Vidarefakturerade kostnader, moms	161 836	5 712
Öres- och kronutjämning	2	-1
<b>Summa</b>	<b>9 626 637</b>	<b>9 200 923</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	27 169	979 439
Återvunnen moms	915 213	0
<b>Summa</b>	<b>942 382</b>	<b>979 439</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	240 268	277 203
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 192	206 982
Fastighetsskötsel gård enl avtal	164 827	167 849
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	44 259	153 352
Larm och bevakning	0	7 186
Städning enligt avtal	141 532	148 252
Städning utöver avtal	19 125	0
Sotning	7 885	6 040
Besiktningar	4 625	18 974
Hissbesiktning	16 328	10 252
Brandskydd	39 703	149 556
Bevakning	3 515	0
Gårdkostnader	5 517	8 128
Gemensamma utrymmen	4 692	2 212
Sophantering	0	19 246
Garage/parkering	8 200	21 410
Snöröjning/sandning	40 070	106 142
Serviceavtal	149 810	45 027
Mattvätt/Hyrmattor	47 826	32 410
Förbrukningsmaterial	106 768	40 908
<b>Summa</b>	<b>1 049 143</b>	<b>1 421 128</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	24 888	0
Förskola	69 700	12 045
Trapphus/port/entr	3 302	0
Sophantering/återvinning	3 526	21 213
Dörrar och lås/porttele	16 953	18 763
VVS	30 060	70 099
Värmeanläggning/undercentral	11 286	17 859
Ventilation	116 666	35 592
Elinstallationer	49 505	14 667
Hissar	88 255	164 723
Tak	2 655	1 353
Fasader	0	15 945
Garage/parkering	0	54 823
Vattenskada	121 660	0
<b>Summa</b>	<b>538 456</b>	<b>427 083</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	8 900	0
Mark/gård/utemiljö	119 180	0
<b>Summa</b>	<b>128 080</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	634 681	518 946
Uppvärmning	515 374	536 549
Vatten	432 833	339 647
Sophämtning/renhållning	327 738	397 298
Grovsopor	3 710	4 551
<b>Summa</b>	<b>1 914 335</b>	<b>1 796 990</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	94 951	61 888
Kabel-TV	77 678	225 098
Bredband	142 493	0
Fastighetsskatt	104 110	101 040
<b>Summa</b>	<b>419 232</b>	<b>388 026</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	6 740	13 957
Tele- och datakommunikation	36 973	21 083
Juridiska åtgärder	35 367	168 151
Inkassokostnader	2 454	2 942
Förvaltningskostnader	0	4 106
Revisionsarvoden extern revisor	32 340	16 068
Styrelseomkostnader	3 269	7 600
Fritids och trivselkostnader	3 841	2 218
Föreningskostnader	461	1 983
Studieverksamhet	1 133	0
Förvaltningsarvode enl avtal	130 932	131 115
Överlåtelsekostnad	27 544	41 796
Pantsättningskostnad	41 242	23 172
Administration	35 284	50 234
Konsultkostnader	42 846	119 302
Vidarefakturerade kostnader	1 200	0
Föreningsavgifter	5 773	5 640
<b>Summa</b>	<b>407 398</b>	<b>609 366</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	330 048	187 750
Arbetsgivaravgifter	92 394	52 492
<b>Summa</b>	<b>422 442</b>	<b>240 242</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 463 077	3 566 695
Dröjsmålsränta	90	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-3 118	2 854
<b>Summa</b>	<b>3 460 049</b>	<b>3 569 549</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	599 375 000	599 375 000
Årets inköp	80 933	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>599 455 933</b>	<b>599 375 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-15 934 490	-13 809 890
Årets avskrivning	-6 111 366	-2 124 600
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-22 045 856</b>	<b>-15 934 490</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>577 410 077</b>	<b>583 440 510</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>174 455 374</i>	<i>174 455 374</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	236 800 000	226 200 000
Taxeringsvärde mark	93 611 000	87 904 000
<b>Summa</b>	<b>330 411 000</b>	<b>314 104 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	205 965	205 965
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>205 965</b>	<b>205 965</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-41 016	-20 424
Årets avskrivning	-20 592	-20 592
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-61 608</b>	<b>-41 016</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>144 357</b>	<b>164 949</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	102 641	28 150
Momsavräkning	65 370	0
Övriga kortfristiga fordringar	241 245	272 861
Transaktionskonto	1 968 916	836 041
Borgo räntekonto	-0	-0
<b>Summa</b>	<b>2 378 172</b>	<b>1 137 052</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	27 448	25 891
Förutbet försäkr premier	31 609	30 945
Förutbet kabel-TV	13 343	26 096
Förutbet bredband	18 354	48 984
Upplupna intäkter	67 627	0
<b>Summa</b>	<b>158 381</b>	<b>131 916</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2029-09-13	2,89 %	29 000 000	30 000 000
Handelsbanken	2028-09-30	3,12 %	19 000 000	19 000 000
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 %	8 268 540	8 671 520
<b>Summa</b>			<b>116 268 540</b>	<b>117 671 520</b>
Varav kortfristig del			30 402 980	30 402 980

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 114 253 640 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 515	3 303
Uppl kostn el	72 788	47 407
Uppl kostnad Värme	49 870	0
Uppl kostn räntor	1 576	1 652
Uppl kostnad Sophämtning	9 194	0
Uppl kostnad arvoden	105 900	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	33 274	0
Förutbet hyror/avgifter	716 078	700 526
Beräkn arvode revision	17 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 011 195</b>	<b>752 888</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	130 000 000	130 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Sundbyberg

---

Daniel Dahlskog  
Ekonomiansvarig

---

Jan Gustav Minholm  
Vice ordförande

---

Hassan Hakim  
Ordförande

---

Åsa Gunilla Forsgren  
Ledamot

---

Silvia Schroeder  
Ledamot

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

---

Bo Svensson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.04.2026 11:30

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.04.2026 14:52

**DOCUMENT ID:**

HkZbYZs76Zl

**ENVELOPE ID:**

SkZKWimaWx-HkZbYZs76Zl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Elverket II, 769629-5455 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

20 pages

**SHA-512:**

df344ba6aa78ce24eab72aac735669db044832e2317d8f

17bf12fcbab1bdeb71e5fea2793c22e2c58b0745946848

a7a8eddb4dd0362b38d3f50580ea817f7fb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL DAHLKOG daniel.dahlskog@brfvelverket2.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 15:15 20.04.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.96
2. ÅSA GUNILLA FORSGREN asa_keiras@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 16:18 20.04.2026 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.15
3. Silvia Schroeder silvia_schroeder@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 19:27 20.04.2026 19:27	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.221.51
4. HASSAN HAKIM hassan.hakim1334@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 19:28 20.04.2026 19:27	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.221.51
5. Jan Gustav Minholm janminholm@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 19:28 20.04.2026 19:27	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.62
6. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 11:30 21.04.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 84.19.145.194

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

# 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 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 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 2025 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 ersättningsskyldighet 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 dag för elektronisk signering

---

Bo Svensson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.04.2026 11:31

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.04.2026 14:52

**DOCUMENT ID:**

r1WK-s7abx

**ENVELOPE ID:**

B1bF-oQ6Zg-r1WK-s7abx

**DOCUMENT NAME:**

Elverket .pdf

3 pages

**SHA-512:**

9bc3c811cf1782e1e3e179165ce6b356215a3096f31141  
1d3055bc879b8c29ba34c1725ee615811a7ed1c5e4076  
5e0a70c579752ddc86af3f790a0fe5d0a4fd3

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO SVENSSON	Signed	21.04.2026 11:31	eID	Swedish BankID
bo.svensson@sundaffars byra.se	Authenticated	21.04.2026 11:31	Low	IP: 84.19.145.194

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

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed