



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Elverket II

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2072.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Inget formellt beslut ännu är taget gällande nästkommande årsavgifter

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

#### Styrelsen

Helen Carlén	Ordförande
Christina Bergström	Ledamot
Daniel Dahlskog	Ledamot
Ulf Hjorth	Ledamot
Philip Öhlund	Ledamot
Bo Eric Svensson	Huvudansvarig revisor

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christina Bergström, Helen Carlén och Philip Öhlund.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Bo Eric Svensson

Ordinarie Extern

Sund Revision AB

### Valberedning

Josefin Nordengren

Linn Nyås

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Förrådet 1	2015	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Insurance Design.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 - 2017 och består av 2 flerbostadshus.

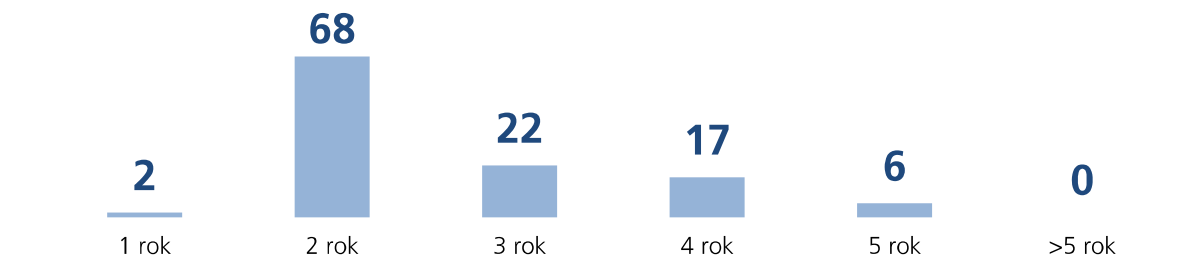
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 011 m<sup>2</sup>, varav 7 562 m<sup>2</sup> utgör boyta och 449 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetsvård	47 m <sup>2</sup>	2023-05-31
Tillverkning/försäljning	42 m <sup>2</sup>	2023-06-19
Förskola	359 m <sup>2</sup>	2027-10-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna

**Hållbarhetsinformation**

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanar vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

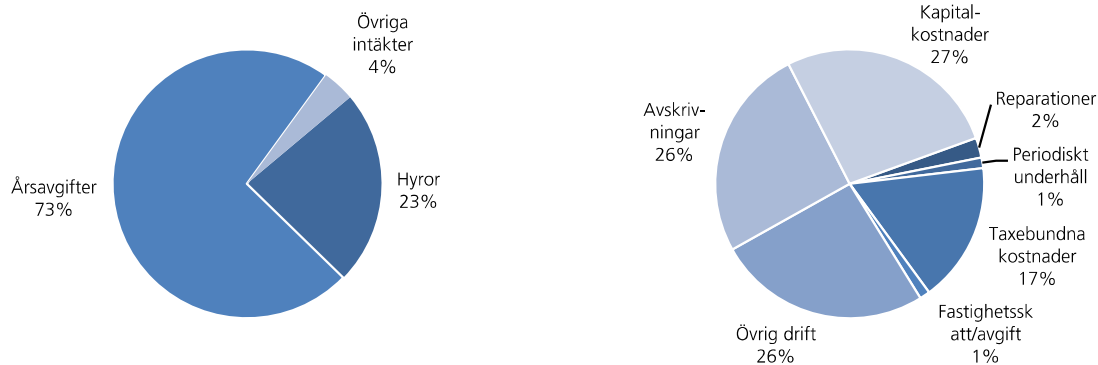
**Föreningens ekonomi**

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 471 407</b>	<b>3 553 411</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 892 062	7 783 683
Finansiella intäkter	284	3 124
Ökning av kortfristiga skulder	305 132	161 274
	<b>8 197 478</b>	<b>7 948 082</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 931 807	3 779 475
Finansiella kostnader	2 237 985	1 785 826
Ökning av materiella anläggningstillgångar	412 840	0
Ökning av kortfristiga fordringar	50 270	2 786
Minskning av långfristiga skulder	1 462 000	3 462 000
	<b>8 094 901</b>	<b>9 030 086</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 573 984</b>	<b>2 471 407</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>102 577</b>	<b>-1 082 004</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har löpande fastighetsunderhåll utförts av föreningen, utöver det har föreningen gått igenom femårsbesiktningen. 18 st nya laddstolpar har installerats på föreningens parkeringsplatser med 50% subvention från Naturvårdsverket. Föreningens lån har under räkenskapsåret extraamorterats med 1 miljon kronor. Föreningen har bytt teknisk förvaltare till Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 115 st  
Överlåtelse under året: 11 st  
Nyupplåtelse under året: 0 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 178  
Tillkommande medlemmar: 25  
Avgående medlemmar: 24  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 179

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	759	744	728	715
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 460	2 050	2 338	2 304
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	15 879	16 072	16 530	16 723
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	53	37	49
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	56	32	30	48
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	26	24	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	279	223	244	253
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-402	97	399	480
Nettoomsättning (tkr)	7 841	7 450	7 370	7 522

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 562 m<sup>2</sup> bostäder och 449 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	312 000 000	0	0	312 000 000
Upplåtelseavgifter	157 475 000	0	0	157 475 000
Fond för yttre underhåll	717 016	226 860	-545 620	1 035 776
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>470 192 016</b>	<b>226 860</b>	<b>-545 620</b>	<b>470 510 776</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-473 211	226 860	188 809	-888 881
Årets resultat	-402 043	-402 043	-96 909	96 909
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-875 254</b>	<b>-175 183</b>	<b>91 900</b>	<b>-791 971</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>469 316 762</b>	<b>51 677</b>	<b>-453 720</b>	<b>469 718 805</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-402 043
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-246 351
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 860
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-875 254</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	105 631
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-769 623</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 841 166	7 449 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 897	334 059
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 892 062</b>	<b>7 783 683</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 250 599	-3 296 397
Övriga externa kostnader	Not 5	-463 370	-265 579
Personalkostnader	Not 6	-217 838	-217 498
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 124 598	-2 124 598
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 056 405</b>	<b>-5 904 073</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 835 658</b>	<b>1 879 611</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		284	3 124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 237 985	-1 785 826
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 237 701</b>	<b>-1 782 701</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-402 043</b>	<b>96 909</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-402 043</b>	<b>96 909</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	587 689 710	589 814 309
Pågående byggnation	Not 9	412 840	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>588 102 550</b>	<b>589 814 309</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>588 102 550</b>	<b>589 814 309</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		50 503	360
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 429 690	2 326 986
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 480 193</b>	<b>2 327 346</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		248 921	248 921
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>248 921</b>	<b>248 921</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 729 114</b>	<b>2 576 267</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>590 831 664</b>	<b>592 390 576</b>	

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		469 475 000	469 475 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	717 016	1 035 776
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>470 192 016</b>	<b>470 510 776</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-473 211	-888 881
Årets resultat		-402 043	96 909
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-875 254</b>	<b>-791 971</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>469 316 762</b>	<b>469 718 805</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	110 000 000	60 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>110 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 074 500	61 536 500
Leverantörsskulder		262 355	162 577
Skatteskulder		179 840	157 600
Övriga skulder		358 278	305 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	639 930	509 606
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 514 903</b>	<b>62 671 771</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>590 831 664</b>	<b>592 390 576</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 736 899	5 624 410
Hyror lokaler momspliktiga	1 104 750	920 646
Hyror garage/parkering moms	742 996	729 156
Vattenintäkter moms	24 550	0
Varmvattenintäkter	125 691	140 264
Elintäkter laddstolpe	29 300	8 769
Värmeintäkter	32 528	26 365
Överlåtelse/pantsättning	39 606	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 830	0
Öresutjämning	17	13
	<b>7 841 166</b>	<b>7 449 624</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	38 398	50 854
Övriga erhållna bidrag	0	238 931
Övriga intäkter	12 499	44 274
	<b>50 897</b>	<b>334 059</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	222 844	115 515
	Fastighetskötsel beställning	11 701	49 407
	Fastighetskötsel gård entreprenad	143 952	110 201
	Fastighetskötsel gård beställning	90 786	15 102
	Snöröjning/sandning	91 543	85 251
	Städning entreprenad	117 242	119 736
	Städning enligt beställning	41 783	11 725
	Mattvätt/Hymattor	39 521	55 679
	Sotning	2 302	0
	Hissbesiktning	9 219	9 211
	Gemensamma utrymmen	764	5 425
	Sophantering	20 825	31 488
	Gård	1 244	134
	Serviceavtal	84 686	42 615
	Förbrukningsmateriel	8 818	96 365
	Teleport/hissanläggning	16 973	1 414
	Störningsjour och larm	186	0
	Brandskydd	160 780	68 857
		<b>1 065 167</b>	<b>818 126</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	9 688	0
	Förskola	14 915	26 521
	Sophantering/återvinning	11 175	6 594
	Entré/trapphus	11 124	7 546
	Lås	7 853	17 071
	VVS	13 106	30 433
	Värmeanläggning/undercentral	6 821	11 135
	Ventilation	22 716	31 607
	Elinstallationer	10 953	29 676
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	22 121	5 492
	Hiss	23 806	12 848
	Tak	5 177	0
	Mark/gård/utemiljö	19 875	0
	Garage/parkering	22 363	143 238
	Skador/klotter/skadegörelse	1 999	0
		<b>203 692</b>	<b>322 162</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	32 688	46 384
	Elinstallationer	-3 638	260 831
	Garage/parkering	76 581	238 405
		<b>105 631</b>	<b>545 620</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	306 751	424 057
	Värme	450 268	253 335
	Vatten	290 343	209 940
	Sophämtning/renhållning	346 834	270 199
		<b>1 394 195</b>	<b>1 157 531</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	82 186	77 200
	Kabel-TV	298 687	296 959
		<b>380 873</b>	<b>374 159</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>101 040</b>	<b>78 800</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 250 599</b>	<b>3 296 397</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	6 252	8 752
	Tele- och datakommunikation	12 701	23 948
	Juridiska åtgärder	59 893	87 208
	Inkassering avgift/hyra	1 544	511
	Hysesförluster	420	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 214	16 214
	Föreningskostnader	3 595	0
	Styrelseomkostnader	10 417	800
	Fritids- och trivselkostnader	893	719
	Studieverksamhet	0	4 989
	Förvaltningsarvode	123 467	92 604
	Administration	64 499	9 441
	Korttidsinventarier	2 070	7 040
	Konsultarvode	156 251	8 328
	Föreningsavgifter	5 154	5 026
		<b>463 370</b>	<b>265 579</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	170 600	165 500
	Sociala kostnader	47 238	51 998
		<b>217 838</b>	<b>217 498</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	2 124 598	2 124 598
		<b>2 124 598</b>	<b>2 124 598</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	599 375 000	599 375 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>599 375 000</b>	<b>599 375 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 560 692	-7 436 093
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 124 598	-2 124 598
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 685 290</b>	<b>-9 560 692</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>587 689 710</b>	<b>589 814 309</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	174 455 374	174 455 374
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	226 200 000	176 200 000
	Taxeringsvärde mark	87 904 000	84 680 000
		<b>314 104 000</b>	<b>260 880 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	304 000 000	253 000 000
	Lokaler	10 104 000	7 880 000
		<b>314 104 000</b>	<b>260 880 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Laddstolpar	412 840	0
		<b>412 840</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	104 627	104 500
	Klientmedel hos SBC	2 325 063	2 222 415
	Räntekonto hos SBC	0	70
		<b>2 429 690</b>	<b>2 326 986</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 035 776	907 440
	Reservering enligt stadgar	226 860	226 860
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-545 620	-98 524
	<b>Vid årets slut</b>	<b>717 016</b>	<b>1 035 776</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	2,050 %	30 000 000	30 000 000	2025-09-30
Handelsbanken	3,950 %	20 000 000	20 000 000	2024-09-30
Handelsbanken	2,410 %	30 000 000	30 000 000	2027-09-30
Handelsbanken	3,940 %	30 000 000	30 000 000	2026-09-30
Handelsbanken	4,000 %	10 074 500	11 536 500	2023-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>120 074 500</b>	<b>121 536 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 074 500	-61 536 500	
		<b>110 000 000</b>	<b>60 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 117 764 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	130 000 000	130 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränta	2 239	308
Avgifter och hyror	637 691	509 298
	<b>639 930</b>	<b>509 606</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planeras under kommande år, löpande fastighetsunderhåll kommer att utföras samt garantiåtgärder som utförs av byggherren.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Sundbyberg den / 2023

Helen Carlén  
Ordförande

Christina Bergström  
Ledamot

Daniel Dahlskog  
Ledamot

Ulf Hjorth  
Ledamot

Philip Öhlund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Bo Eric Svensson  
Extern 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 2022-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2022 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 trygghande sätt.

### *Revisorns ansvar*

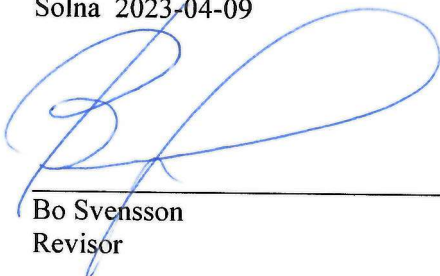
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 2023-04-09



Bo Svensson  
Revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)