

# Årsredovisning 2024

## Brf Själland

716421-8237



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Själland

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

<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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-23 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad avseende uthyrning av parkering/garage samt för IMD vatten.

#### Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Själland 3	1992	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försikring ASA och Volante Underwriting Sweden AB.

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

#### Byggnadsår och areor

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 7 293 kvm, samt en lokal/tvättstuga på 60 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Leif Skoglöf	Ordförande
Jimmy Andersson	Styrelseledamot
Kjell Holger Norrby	Styrelseledamot
Marlene Leinonen	Styrelseledamot
Pal Jantvik	Styrelseledamot
Ulf Eriksson	Styrelseledamot
Urban Svensson	Styrelseledamot
Anders Joelsson	Suppleant
Natalie Nylén	Suppleant
Rolf Sven-Åke Edlund	Suppleant

### Valberedning

Stephanie Neve, sammankallande  
Dilek Yilmaz  
Yael Lindström

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Föreningens firma tecknas av ordförande och kassör i förening eller var och en för sig i förening med någon annan styrelsemedlem.

### Revisorer

Andreas Wassberg	Auktoriserad revisor	Edlund & Partners AB
Eivor Marianne Aringberg Laanatz	Internrevisor	Brf Själland

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades fortlöpande och senaste uppdatering gjordes 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Målning av entrédörrar, lekställningar samt kompletterande målning av fasader
- 2023** ● Byte utebelysning på förråd  
Renovering av lekplats, nedre gården, målning av entrédörrar till samtliga förråd
- 2022** ● Målning och reparation av fönster  
Renovering av lekplats, nedre gården  
Komplettering av galler till ventilationsöppningar för kryppgrunder  
Målning av fasader, byte av murkna fasadmaterial
- 2021** ● Byte av 10 st fläktar på vind  
Avloppsrensning  
Byte vindskydd  
Renovering av lekplats, övre gården  
Gräsmattor, planteringar, träd och buskar  
Utebelysning  
Sopsug, luckor
- 2018-2019** ● Byte av murkna knutbrädor
- 2018** ● Energideklaration
- 2017** ● Tätning av golvbjälklag på entréplan  
Byte av ytskikt på samtliga gårdshustak

- 2017 ● Byte av samtliga vattenmätare, samt ventiler i lägenheterna och kulvertar under radhusen
- 2015-2016 ● Byte av utebelysning  
● Byte av ytskikt på tak
- 2014 ● Byte av yttertak
- 2013 ● Föreningslokal
- 2012 ● Tvättstuga  
● Spolning avlopp
- 2011-2013 ● Fönstermålning
- 2008 ● Energideklaration

#### Planerade underhåll

- 2025 ● Byte vindsfläktar, rensning avlopp, byte vindskydd

#### Avtal med leverantörer

Fastighetsel	Storuman Energi AB
Måleri	Marlons Måleri & Design AB
Snöröjning	Stålfreds AB

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kista Sopsug-Samfällighetsförening, med en andel på 2.5207%.

Samfälligheten förvaltar insamling av icke farligt hushållsavfall.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 19%.

##### Övriga uppgifter

Kompletterande målning av fasader samt målning entrédörrar.

Mindre asfaltslagningar inom området.

Praktisk brandskyddsutbildning.

Ett flertal bostadsrättsinnehavare har, på egen bekostnad i en gemensam upphandling, bytt ut gamla elcentraler mot nya med jordfelsbrytare.

Elritning avseende bostädernas anslutning via elkåp på fasader är upprättad.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 109 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2025 är beloppet 1470 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2025 är 588 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2025 innebär 5 880 kronor/per år och tillstånd.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 437 093	5 222 758	4 255 957	4 147 353
Resultat efter fin. poster	478 064	-483 725	-15 909 079	-310 478
Soliditet (%)	32	31	17	70
Yttre fond	48 646	-	-	2 886 132
Taxeringsvärde	140 993 000	128 487 000	128 487 000	128 487 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	794	665	538	496
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,0	92,6	92,3	86,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 665	2 782	2 891	498
Skuldsättning per kvm totalarea, kr	2 665	2 782	2 891	498
Sparande per kvm totalarea, kr	155	59	25	34
Elkostnad per kvm totalarea, kr	11	14	11	8
Värmekostnad per kvm totalarea, kr	130	123	117	121
Vattenkostnad per kvm totalarea, kr	28	23	19	16
Energikostnad per kvm totalarea, kr	170	160	148	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,69	3,28	1,85	1,35
Räntekänslighet (%)	3,35	4,18	5,37	1,00

**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 bostadsrättsarea respektive totalarea.

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

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

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) / totalarea.

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

Kostnader för vatten (totalt 278 676 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.

**Totalarea** - bostadsarea och lokalarea.

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



## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	15 299 985	-	-	15 299 985
Upplåtelseavgifter	4 086 260	-	-	4 086 260
Avsättning till fond för yttre underhåll	0	-	422 979	-422 979
<b>Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll</b>			-374 333	374 333
Uppskrivningsfond	62 700	-	-	62 700
Balanserat resultat	-9 368 958	-483 725	-48 646	-9 901 329
Årets resultat	-483 725	483 725	478 064	478 064
<b>Eget kapital</b>	<b>9 596 262</b>	<b>0</b>	<b>478 064</b>	<b>10 074 326</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråkstagande av yttre fond	-9 852 683
<b>Reservering fond för yttre underhåll</b>	-422 979
<b>Att från yttre fond i anspråk ta</b>	374 333
Årets resultat	478 064
Totalt	-9 423 265

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Till balanserat resultat</b>	<b>-9 423 265</b>
---------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 437 093	5 222 758
Övriga rörelseintäkter	3	0	20 024
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 437 094</b>	<b>5 242 783</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 419 528	-3 998 639
Övriga externa kostnader	9	-393 274	-417 612
Personalkostnader	10	-175 120	-408 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-275 784	-275 784
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 263 706</b>	<b>-5 100 949</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 173 388</b>	<b>141 833</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 137	53 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-734 461	-678 560
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-695 324</b>	<b>-625 558</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>478 064</b>	<b>-483 725</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>478 064</b>	<b>-483 725</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	27 863 505	28 139 289
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 863 505</b>	<b>28 139 289</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 863 505</b>	<b>28 139 289</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		40 074	29 041
Övriga fordringar	14	65 213	108 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	700 260	627 075
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>805 547</b>	<b>765 060</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 349 826	2 206 571
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 349 826</b>	<b>2 206 571</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 155 373</b>	<b>2 971 631</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 018 878</b>	<b>31 110 920</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 386 245	19 386 245
Uppskrivningsfond		62 700	62 700
Fond för yttre underhåll		48 646	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 497 591</b>	<b>19 448 945</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 901 329	-9 368 958
Årets resultat		478 064	-483 725
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 423 265</b>	<b>-9 852 683</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 074 326</b>	<b>9 596 262</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 377 500	5 807 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 377 500</b>	<b>5 807 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		18 060 000	14 480 000
Leverantörsskulder		502 140	154 944
Skatteskulder		63 064	82 132
Övriga kortfristiga skulder		2 487	16 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	939 361	974 030
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 567 052</b>	<b>15 707 158</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 018 878</b>	<b>31 110 920</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 173 388</b>	<b>141 833</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	275 784	275 784
	<b>1 449 172</b>	<b>417 617</b>
Erhållen ränta	39 137	53 002
Erlagd ränta	-764 291	-633 374
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>724 018</b>	<b>-162 755</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 487	-40 925
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	309 724	110 549
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>993 255</b>	<b>-93 131</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-850 000	-800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-850 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>143 255</b>	<b>-893 131</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 206 571</b>	<b>3 099 702</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 349 826</b>	<b>2 206 571</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Själland 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	133 år
---------	--------

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

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett i enlighet med stadgarna, minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen är behörigt organ för beslut om reservering respektive ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring har skett från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens 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.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter, bostäder	5 401 879	4 538 952
Hysesintäkter, p-platser	625 445	241 877
Bredband internetanslutning	106 812	106 812
Övriga intäkter VA bostäder	276 240	207 377
Övriga intäkter	26 717	127 740
<b>Summa</b>	<b>6 437 093</b>	<b>5 222 758</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Övriga intäkter	0	3 511
Elstöd	0	16 513
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>20 024</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsskötsel	2 169	0
Besiktning och service	21 283	2 798
Trädgårdsarbete	3 158	8 312
Snöskottning	155 235	50 000
<b>Summa</b>	<b>181 844</b>	<b>61 110</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Reparationer	232 801	44 993
<b>Summa</b>	<b>232 801</b>	<b>44 993</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Planerat underhåll	374 333	641 566
<b>Summa</b>	<b>374 333</b>	<b>641 566</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsel	82 998	100 930
Uppvärmning	951 333	897 476
Vatten	206 583	167 608
Sophämtning	70 793	71 430
<b>Summa</b>	<b>1 311 707</b>	<b>1 237 444</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsförsäkringar	326 521	295 701
Tomträttsavgälder	500 500	489 400
Övrigt	715 628	469 456
Kabel-TV	12 157	11 354
Bredband	106 812	106 812
Fastighetsskatt	657 225	640 803
<b>Summa</b>	<b>2 318 843</b>	<b>2 013 526</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Övriga förvaltningskostnader	176 012	164 935
Förbrukningsmaterial	32 014	61 565
Revisionsarvoden	35 375	27 500
Kostn medlemsmöten	10 129	26 373
Ekonomisk förvaltning	129 817	126 117
Konsultkostnader	3 178	4 372
Medlems- o serviceavg	6 750	6 750
<b>Summa</b>	<b>393 274</b>	<b>417 612</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	92 543	139 699
Löner, arbetare	68 200	217 750
Sociala avgifter	14 377	51 466
<b>Summa</b>	<b>175 120</b>	<b>408 915</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	733 481	678 560
Övriga räntekostnader	980	0
<b>Summa</b>	<b>734 461</b>	<b>678 560</b>



NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	36 771 380	36 771 380
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>36 771 380</b>	<b>36 771 380</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 632 091	-8 356 307
Årets avskrivning	-275 784	-275 784
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 907 875</b>	<b>-8 632 091</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>27 863 505</b>	<b>28 139 289</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	89 243 000	71 037 000
Taxeringsvärde mark	51 750 000	57 450 000
<b>Summa</b>	<b>140 993 000</b>	<b>128 487 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	815 844	819 344
Inköp	0	-3 500
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>815 844</b>	<b>815 844</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-815 844	-819 344
Avskrivningar	0	3 500
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-815 844</b>	<b>-815 844</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	42 697	49 380
Skattefordringar	22 516	59 564
<b>Summa</b>	<b>65 213</b>	<b>108 944</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 680	105 118
Försäkringspremier	349 780	326 521
Kabel-TV	12 348	12 157
Tomträtt	125 125	125 125
Bredband	26 703	26 703
Förvaltning	32 624	31 451
<b>Summa</b>	<b>700 260</b>	<b>627 075</b>

**NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2025-01-30	3,84 %	540 000	540 000
Handelsbanken Stadshypote	2026-12-30	2,94 %	707 500	707 500
Handelsbanken Stadshypote	2026-12-30	2,94 %	670 000	670 000
Handelsbanken Stadshypote	2025-07-30	1,16 %	1 375 000	1 375 000
Stadshypotek AB	2025-01-28	3,90 %	4 450 000	4 710 000
Stadshypotek AB	2025-04-30	2,81 %	4 432 500	4 432 500
Handelsbanken Stadshypote	2025-01-28	3,90 %	7 262 500	7 852 500
<b>Summa</b>			<b>19 437 500</b>	<b>20 287 500</b>
Varav kortfristig del			18 060 000	14 480 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 187 500 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**

	2024-12-31	2023-12-31
El	8 383	14 382
Uppvärmning	123 458	133 473
Utgiftsräntor	105 540	135 370
Vatten	46 128	37 524
Styrelsearvode	71 625	131 250
Sociala avgifter	22 505	41 239
Förutbetalda avgifter/hyror	531 722	455 792
Beräknat revisionsarvode	30 000	25 000
<b>Summa</b>	<b>939 361</b>	<b>974 030</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2024-12-31**

23 936 000

**2023-12-31**

23 936 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Ny leverantör av fastighetsel efter första maj 2025 planeras bli Switch Nordic Green AB.



## Underskrifter

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

Stockholms kommun

LS

---

Leif Skoglöf  
Ordförande

Jimmy Andersson

---

Jimmy Andersson  
Styrelseledamot

KNO

---

Kjell Holger Norrby  
Styrelseledamot

ML

---

Marlene Leinonen  
Styrelseledamot

PJ

---

Pal Jantvik  
Styrelseledamot

MYC

---

Ulf Eriksson  
Styrelseledamot

US

---

Urban Svensson  
Styrelseledamot

Våra revisionsberättelser har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

AW

---

Edlund & Partners AB  
Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

Marianne Aringberg Laanatza

---

Brf Sjölland  
Eivor Marianne Aringberg Laanatza  
Internrevisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557540552363

## Dokument

ÅR-Brf Själland 2024  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2025-03-03 11:57:15 CET (+0100) av E o P  
Revision (EoPR)  
Färdigställt 2025-03-04 20:56:21 CET (+0100)

## Initierare

E o P Revision (EoPR)  
Edlund & Partners AB  
ville.nilsson@edlundpartners.se

## Signerare

Andreas Wassberg (AW)  
Edlund & Partners AB  
andreas@edlundpartners.se



---

A handwritten signature in blue ink, consisting of the letters 'AW' in a cursive style.

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Torgny Andreas Vassberg"  
Signerade 2025-03-04 20:56:21 CET (+0100)

Leif Skoglöf (LS)  
Brf Själland  
leif.skoglof@gmail.com



---

A handwritten signature in blue ink, consisting of the letters 'LS' in a cursive style.

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF  
OVE SKOGLÖF"  
Signerade 2025-03-04 12:36:47 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557540552363

Jimmy Andersson (JA)  
Brf Själland  
astillia@hotmail.com



*Jimmy Andersson*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jimmy Andersson"  
Signerade 2025-03-04 14:01:27 CET (+0100)

Ulf Eriksson (UE)  
Brf Själland  
erikssou@gmail.com



*Ulf Eriksson*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Eriksson"  
Signerade 2025-03-04 09:30:45 CET (+0100)

Pal Jantvik (PJ)  
Brf Själland  
pjantvik@hotmail.com



*PJ*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pal  
Jantvik"  
Signerade 2025-03-03 11:59:28 CET (+0100)

Marlene Leinonen (ML)  
Brf Själland  
sjalland60@hotmail.com



*ML*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARLENE LEINONEN"  
Signerade 2025-03-04 11:07:26 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557540552363

Kjell Holger Norrby (KHN)  
Brf Själland  
kjell.norrby@alnab.se



---

KNO

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell  
Holger Norrby"  
Signerade 2025-03-04 14:47:16 CET (+0100)

Urban Svensson (US)  
Brf Själland  
urbansvensson0@gmail.com



---

US

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"URBAN SVENSSON"  
Signerade 2025-03-04 10:25:44 CET (+0100)

Marianne Aringberg Laanatza (MAL)  
marianne.laanatza@mena.se



---

Marianne Aringberg Laanatza

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Eivor Marianne Aringberg Laanatza"  
Signerade 2025-03-04 19:28:54 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557540552363

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Själland, org.nr 716421-8237

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Själland för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöland för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har Vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östersund

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557540410978

## Dokument

RB-Brf Själland 2024  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2025-03-04 19:50:18 CET (+0100) av E o P  
Revision (EoPR)  
Färdigställt 2025-03-04 20:55:19 CET (+0100)

## Initierare

E o P Revision (EoPR)  
Edlund & Partners AB  
ville.nilsson@edlundpartners.se

## Signerare

Andreas Wassberg (AW)  
Edlund & Partners AB  
andreas@edlundpartners.se



---

A handwritten signature in blue ink, consisting of the letters 'A' and 'w' in a cursive style.

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Torgny Andreas Vassberg"  
Signerade 2025-03-04 20:55:19 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557540410978

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

