

# Årsredovisning 2023

## Brf Själland

716421-8237



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Själland

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</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 kommer 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

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Själland 3 och nyttjar marken med tomträttsavtal upprättat 1993 av Stockholms kommun.

Byggnaderna förvärvades 1992 från AB Svenska Bostäder genom ombildning från hyreslägenheter till bostadsrätter.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AIG Europé Limited..

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 7 293 kvm. Det finns också en separat byggnad med tvättstuga och samlingslokal. Föreningen hyr av Svenska Bostäder på fastigheten Randers 2, 59 garageplatser som hyrs ut endast till de boende.

### Lägenhetsfördelning:

5 st 2 rum och kök

13 st 3 rum och kök

18 st 4 rum och kök

33 st 5 rum och kök



- 2021** ● 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  
Byte av all utrustning i föreningens undercentral  
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** ● Spolning avlopp  
Tvättstuga
- 2011-2013** ● Fönstermålning
- 2008** ● Energideklaration

#### Avtal med leverantörer

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 20%. I samband med budgetarbete inför 2024 beslutades om en höjning på 19% som gäller från 2024-01-01.

#### Förändringar i avtal

Med AB Svenska Bostäder har tecknats ett tilläggsavtal för parkeringsgaraget på Randers 2. Oklarheter i tidigare besked har retts ut och kompensrats.

#### Övriga uppgifter

Samtliga fönster och invändiga målningskompletteringar är besiktigade med avseende på målningsarbetet och brister är åtgärdade. Förrådsdörrar är målade. Komplettering med sparkplåtar till såväl förråds- som entrédörrar är planerade till 2024.

Installation av solpaneler har utvärderats med resultatet att föreningen är intresserad men avvaktar eventuellt kommande bättre lönsamhet.

Friköp av tomträten har utvärderats med resultatet att föreningen avvaktar en gynnsammare prisbild.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 106 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2024 är beloppet 1 433 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2024 är 573 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2024 innebär 5 730 kronor/per år och tillstånd.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 222 758	4 255 957	4 147 353	4 184 986
Resultat efter fin. poster	-483 725	-15 909 079	-310 478	421 739
Soliditet (%)	31	31	70	85
Yttre fond	-	-	2 886 132	2 477 946
Taxeringsvärde	128 487 000	128 487 000	128 487 000	134 550 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	665	538	496	494
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	92,3	86,5	86,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 782	2 891	498	545
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 782	2 891	498	545
Sparande per kvm totalyta, kr	59	25	34	96
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	11	8	8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	123	117	121	108
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	19	16	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	160	148	146	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	1,85	1,35	1,37
Räntekänslighet (%)	4,18	5,37	1,00	1,1

**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 207 541 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

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Resultatet innefattar också kostnader för utfört underhåll som kan räknas som sparande. Totalt överstiger dessa belopp årets negativa resultat. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under 2023 höjt avgiften med 20% och även planerat för en höjning med 19% inför 2024.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser och upplåtelse	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>IB</b>	<b>19 448 945</b>	<b>0</b>	<b>6 540 121</b>	<b>-15 909 079</b>	<b>10 079 987</b>
Disposition av resultat			-15 909 079	15 909 079	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		385 461	-385 461		0
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-385 461	385 461		0
Årets resultat				-483 725	-483 725
<b>UB</b>	<b>19 448 945</b>	<b>0</b>	<b>-9 368 958</b>	<b>-483 725</b>	<b>9 596 262</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett i enlighet med stadgarna, 0,3% av taxeringsvärdet.

lanspråkstagande av fond för yttre underhåll har skett för att täcka delar av föreningens underhållskostnader under året.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråkstagande av yttre fond	-9 368 958
<b>Reservering fond för yttre underhåll</b>	-385 461
<b>Att från yttre fond i anspråk ta</b>	385 461
Årets resultat	-483 725
<b>Totalt</b>	<b>-9 852 683</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Till balanserat resultat	-9 852 683

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 222 758	4 255 957
Övriga rörelseintäkter	3	20 024	7
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 242 783</b>	<b>4 255 964</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 998 639	-18 849 074
Övriga externa kostnader	8	-417 612	-326 217
Personalkostnader	9	-408 915	-495 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-275 784	-275 784
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 100 949</b>	<b>-19 946 121</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>141 833</b>	<b>-15 690 158</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53 002	10 261
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-678 560	-229 182
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-625 558</b>	<b>-218 921</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-483 725</b>	<b>-15 909 079</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-483 725</b>	<b>-15 909 079</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	28 139 289	28 415 073
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 139 289</b>	<b>28 415 073</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>28 139 289</b>	<b>28 415 073</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		29 041	34 131
Övriga fordringar	13	108 944	48 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	627 075	641 602
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>765 060</b>	<b>724 135</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 206 571	3 099 702
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 206 571</b>	<b>3 099 702</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 971 631</b>	<b>3 823 837</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 110 920</b>	<b>32 238 910</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 386 245	19 386 245
Uppskrivningsfond		62 700	62 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 448 945</b>	<b>19 448 945</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 368 958	6 540 121
Årets resultat		-483 725	-15 909 079
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 852 683</b>	<b>-9 368 958</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 596 262</b>	<b>10 079 987</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	5 807 500	7 617 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 807 500</b>	<b>7 617 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 480 000	13 470 000
Leverantörsskulder		154 944	151 610
Skatteskulder		82 132	57 829
Övriga kortfristiga skulder		16 052	14 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	974 030	847 904
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 707 158</b>	<b>14 541 423</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 110 920</b>	<b>32 238 910</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	141 833	-15 690 158
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	275 784	275 784
	<b>417 617</b>	<b>-15 414 374</b>
Erhållen ränta	53 002	10 261
Erlagd ränta	-633 374	-146 921
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-162 755</b>	<b>-15 551 034</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 925	-129 606
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	110 549	95 601
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-93 131</b>	<b>-15 585 038</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	18 000 000
Amortering av lån	-800 000	-545 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-800 000</b>	<b>17 455 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-893 131</b>	<b>1 869 962</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 099 702</b>	<b>1 229 740</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 206 571</b>	<b>3 099 702</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	0,75 %
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift om 9 287 kr per småhus.

#### 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>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter, bostäder	4 538 952	3 617 984
Hysesintäkter, p-platser	241 877	304 102
Bredband internetanslutning	106 812	106 812
Övriga intäkter VA bostäder	207 377	201 871
Övriga intäkter	127 740	25 188
<b>Summa</b>	<b>5 222 758</b>	<b>4 255 957</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga intäkter	3 511	7
Elstöd	16 513	0
<b>Summa</b>	<b>20 024</b>	<b>7</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Besiktning och service	2 798	6 628
Trädgårdsarbete	8 312	3 034
Snöskottning	50 000	122 375
<b>Summa</b>	<b>61 110</b>	<b>132 037</b>

**NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer	44 993	78 953
Planerat underhåll	641 566	15 813 122
<b>Summa</b>	<b>686 559</b>	<b>15 892 075</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	100 930	81 443
Uppvärmning	897 476	856 773
Vatten	167 608	138 969
Sophämtning	71 430	71 096
<b>Summa</b>	<b>1 237 444</b>	<b>1 148 281</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	295 701	269 161
Tomträttsavgälder	489 400	474 600
Hyra parkering/garage	469 456	233 206
Kabel-TV	11 354	10 310
Bredband	106 812	106 812
Fastighetsskatt	640 803	582 592
<b>Summa</b>	<b>2 013 526</b>	<b>1 676 681</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gemensamhetsanläggning	131 772	127 936
Förbrukningsmaterial	61 565	32 040
Övriga förvaltningskostnader	33 163	5 889
Revisionsarvoden	27 500	25 000
Kostn medlemsmöten	26 373	9 984
Ekonomisk förvaltning	126 117	116 034
Konsultkostnader	4 372	2 684
Medlems- o serviceavg	6 750	6 650
<b>Summa</b>	<b>417 612</b>	<b>326 217</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	139 699	149 100
Löner, arbetare	217 750	290 550
Sociala avgifter	51 466	55 396
<b>Summa</b>	<b>408 915</b>	<b>495 046</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

<b>RESULTATPOSTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	678 560	229 182
<b>Summa</b>	<b>678 560</b>	<b>229 182</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<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	-8 356 307	-8 080 523
Årets avskrivning	-275 784	-275 784
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 632 091</b>	<b>-8 356 307</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>28 139 289</b>	<b>28 415 073</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	71 037 000	71 037 000
Taxeringsvärde mark	57 450 000	57 450 000
<b>Summa</b>	<b>128 487 000</b>	<b>128 487 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	819 344	819 344
Utrangering	-3 500	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>815 844</b>	<b>819 344</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-819 344	-819 344
Återförda avskrivningar	3 500	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-815 844</b>	<b>-819 344</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	49 380	48 402
Momsfordran	59 564	0
<b>Summa</b>	<b>108 944</b>	<b>48 402</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 118	151 863
El	0	4 280
Försäkringspremier	326 521	295 701
Kabel-TV	12 157	11 354
Tomträtt	125 125	121 425
Bredband	26 703	26 703
Förvaltning	31 451	30 276
<b>Summa</b>	<b>627 075</b>	<b>641 602</b>

**NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-07-30	1,35 %	540 000	540 000
Stadshypotek AB	2024-06-30	1,35 %	707 500	707 500
Stadshypotek AB	2024-06-30	1,35 %	670 000	670 000
Stadshypotek AB	2025-07-30	1,16 %	1 375 000	1 375 000
Stadshypotek AB	2024-01-26	4,70 %	4 710 000	4 920 000
Stadshypotek AB	2025-04-30	2,81 %	4 432 500	4 875 000
Stadshypotek AB	2024-01-26	4,70 %	7 852 500	8 000 000
<b>Summa</b>			<b>20 287 500</b>	<b>21 087 500</b>
Varav kortfristig del			14 480 000	13 470 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 037 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
El	14 382	6 744
Uppvärmning	133 473	128 774
Utgiftsräntor	135 370	90 184
Vatten	37 524	35 116
Styrelsearvode	131 250	120 750
Sociala avgifter	41 239	39 118
Förutbetalda avgifter/hyror	455 792	403 718
Beräknat revisionsarvode	25 000	23 500
<b>Summa</b>	<b>974 030</b>	<b>847 904</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2023-12-31**

23 936 000

**2022-12-31**

23 936 000

**NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Utredning pågår med avseende på behov av rensning av avlopp.

Beslut är taget om en avgiftshöjning med 19% från 2024-01-01.



## Underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

LS

\_\_\_\_\_  
Leif Skoglöf  
Ordförande

*Jimmy Andersson*

\_\_\_\_\_  
Jimmy Andersson  
Styrelseledamot

ML

\_\_\_\_\_  
Marlene Leinonen  
Styrelseledamot

MS

\_\_\_\_\_  
Urban Svensson  
Styrelseledamot

PJ

\_\_\_\_\_  
Pal Jantvik  
Kassör

KHN

\_\_\_\_\_  
Kjell Holger Norrby  
Styrelseledamot

UE

\_\_\_\_\_  
Ulf Eriksson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_

AW

\_\_\_\_\_  
Edlund & Partners AB  
Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

*Marianne Aringberg Laanatz*

\_\_\_\_\_  
Marianne Aringberg Laanatz  
Internrevisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557515879138

## Dokument

ÅR Brf Själland 23  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2024-04-23 10:15:48 CEST (+0200) av E o P  
Revision (EoPR)  
Färdigställt 2024-04-24 16:07:59 CEST (+0200)

## 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, appearing to be 'AW'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Torgny Andreas Vassberg"  
Signerade 2024-04-24 16:07:59 CEST (+0200)

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



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'LS'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF  
SKOGLÖF"  
Signerade 2024-04-23 11:58:24 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515879138

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



*Jimmy Andersson*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jimmy Andersson"  
Signerade 2024-04-24 08:29:54 CEST (+0200)

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



*Ulf Eriksson*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Eriksson"  
Signerade 2024-04-23 21:36:06 CEST (+0200)

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



*PJ*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pal  
Jantvik"  
Signerade 2024-04-23 14:45:41 CEST (+0200)

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



*ML*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARLENE LEINONEN"  
Signerade 2024-04-24 11:59:25 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515879138

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



---

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'KHN'.

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell  
Holger Norrby"  
Signerade 2024-04-23 11:12:40 CEST (+0200)

Urban Svensson (US)  
Brf Själland  
Urbansvensson0@gmail.com



---

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'US'.

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"URBAN SVENSSON"  
Signerade 2024-04-23 13:39:23 CEST (+0200)

Marianne Aringberg Laantaza (MAL)  
Brf Själland  
marianne.laantaza@mena.se



---

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marianne Laantaza'.

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Eivor Marianne Aringberg Laantaza"  
Signerade 2024-04-24 11:14:20 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515879138

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 2023

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 2023 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 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Vårt 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 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 mig 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. 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 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 Själland för år 2023 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 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

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 min 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 09222115557515838265

## Dokument

RB Brf Själland 23

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-04-24 12:03:59 CEST (+0200) av E o P

Revision (EoPR)

Färdigställt 2024-04-24 16:06:54 CEST (+0200)

## 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, appearing to be 'Ulf'.

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf

Torgny Andreas Vassberg"

Signerade 2024-04-24 16:06:54 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515838265

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>

