



Välkommen till årsredovisningen för Brf Selma Park

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-12-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Backa 260:1	2021	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg and Partners Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2022-2023 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2022

Föreningen har 111 bostadsrätter om totalt 6 918 kvm. Byggnadernas totalyta är 6918 kvm.

Styrelsens sammansättning

Samir Koso	Ordförande
Thomas Varga	Styrelseledamot
Karisma Patel	Styrelseledamot
Ranja Ghadban Yasin	Styrelseledamot
Dilvin Nabil Mustafa	Suppleant

Valberedning

Katarina Trogrlic
Filip Fatic

Firmateckning

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

Revisorer

Magnus Emilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC
Lås	Jour Låsinvest
Störningar	Störningsjouren
Teknisk förvaltning	SBC
El	Göteborg Energi
Avfall	Prezero
Avfall	Göteborg Stad
Tele och bredband	Comhem

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hässlö Garagesamfällighetsförening, med en andel på 21.82%.

Samfälligheten förvaltar parkeringshuset som förser Brf Selma Park med parkeringar .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga ökningar av avgiften har skett sen avgiftshöjningen i början av 2024.

Två av föreningens tre lån löpte ut december 2024, lånen har omförhandlats.

Föreningens lån är uppdelade i tre lika stora delar.

Lån 1 (Nytt): Löper till 2025-12-12 (rörligt)

Lån 2 (Nytt): Löper till 2025-12-12 fast med 2,82% räntesats

Lån 3 (Gammalt): Löper till 2025-11-17 med 3,81% räntesats

Under 2024 har räntorna långsamt sjunkit. Styrelsen har dock avstått från att göra extra amorteringsinbetalningar under året då räntorna fortsatt varit höga. Två av lånen har även varit bundna fram till dec 2024 och därav opåverkade av sjunkande räntor.

Styrelsen har fokuserat främst på kostnadsbesparingar för att minska belastningen på föreningens ekonomi.

Egnahemsbolaget valde under 2024 att hyra ut en del av de lägenheter som de har köpt tillbaka. Enligt föreningens stadgar måste alla medlemmar som hyr ut i andrahand (inkl. Egnahemsbolaget) betala en avgift till föreningen. Föreningen har under 2024 fått in en del intäkter till följd av andrahandsuthyrningar, vilket har varit positivt. I stora drag har samtliga utgifter under året legat inom ramen för, av Egnahemsbolaget framtagna, budget för 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 48%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har sett över samtliga avtal samt omförhandlat avtal som gått ut under 2024 för att få ner kostnaderna, bland annat avtalet med SBC samt Göteborgs el.

Utgifter för fastighet- och ekonomiskförvaltning har förhandlats ner av styrelsen men kostnader för bland annat vatten, el och sophantering förväntas fortsätta öka under 2025 enligt indikationer från bostadsbranschen.

Övriga uppgifter

Styrelsen har inte valt att sänka avgifterna under 2024 då vi bland annat:

- väntat in räntesänkningar
- väntat in ändrade lånevilkor för två av lånen under dec 2024
- velat se över föreningens ekonomi under ett helt kalenderår.
- behövt ta fram en underhållsplan

För att styrelsen ens kan ta fram underlag på om och/eller hur mycket vi kan sänka avgifterna med behövs en flerårsbudget för föreningen. Just nu har föreningen endast budget för ett år i taget. För att kunna ta fram en flerårsbudget behövs en underhållsplan.

Under Q3 2024 påbörjades garantibesiktningarna för fastigheten. Styrelsen har efter avslutad besiktning beställt upprättandet av en underhållsplan för dom kommande åren. Besiktningen för underhållsplanen sker efter att felen från 2-års besiktningen åtgärdats (Mars 2025). Underhållsplanen ger styrelsen inblick i framtida kostnader samt ger en uppskattning på föreningens sparkvot. Styrelsen behöver ha en framtagen underhållsplan för att kunna ta fram en flerårsbudget, för att därefter kunna se över möjligheterna för framtida avgiftssänkningar.

Styrelsen ser därför över möjligheterna till avgiftsreducering efter Q2 2025.

Under 2024 har en ledamot och två suppleanter sagt upp sina roller i Styrelsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 97 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 187 719	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-2 166 895	-	-	-
Soliditet (%)	75	41	-	-
Yttre fond	703 525	169 525	-	-
Taxeringsvärde	178 000 000	178 000 000	93 650 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 046	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 365	13 500	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 365	13 500	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	162	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	72	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	145	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,23	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,77	-	-	-

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 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

Förlusten under 2024 beror huvudsakligen på de avskrivningar som gjorts samt en mindre post som betalades av till Egnahemsbolaget för restkostnader år 2023. Föreningens avskrivningar ska motsvara kostnaderna för föreningens underhåll över en hel underhållscykel. Styrelsens arbetar med att ta fram en underhållsplan under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	135 110 000	-	115 290 000	250 400 000
Upplåtelseavgifter	19 800 000	-	15 200 000	35 000 000
Fond, yttre underhåll	169 525	-	534 000	703 525
Balanserat resultat	0	0	-534 000	-534 000
Årets resultat	0	0	-2 166 895	-2 166 895
Eget kapital	155 079 525	0	128 323 105	283 402 630

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	
Årets resultat	-2 166 895
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-534 000
Totalt	-2 700 895

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	-2 700 895

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 187 719	0
Summa rörelseintäkter		9 187 719	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 690 878	0
Övriga externa kostnader	7	-2 330 161	0
Personalkostnader	8	-75 301	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 327 784	0
Summa rörelsekostnader		-7 424 124	0
RÖRELSERESULTAT		1 763 595	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 366	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 949 857	0
Summa finansiella poster		-3 930 491	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 166 895	0
ÅRETS RESULTAT		-2 166 895	0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	375 132 231	378 793 015
Summa materiella anläggningstillgångar		375 132 231	378 793 015
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		375 132 231	378 793 015
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 672	62 771
Övriga fordringar	11	1 598 284	1 897 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	134 562	70 321
Summa kortfristiga fordringar		1 742 518	2 030 364
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 742 518	2 030 364
SUMMA TILLGÅNGAR		376 874 749	380 823 379

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		285 400 000	154 910 000
Fond för yttre underhåll		703 525	169 525
Summa bundet eget kapital		286 103 525	155 079 525
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-534 000	0
Årets resultat		-2 166 895	0
Summa fritt eget kapital		-2 700 895	0
SUMMA EGET KAPITAL		283 402 630	155 079 525
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	30 819 688
Summa långfristiga skulder		0	30 819 688
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		92 459 079	62 573 327
Leverantörsskulder		194 299	132 355
Skatteskulder		0	374 600
Övriga kortfristiga skulder		35 494	131 053 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	783 248	790 821
Summa kortfristiga skulder		93 472 120	194 924 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		376 874 749	380 823 379

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 763 595	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 327 784	0
	5 091 379	0
Erhållen ränta	19 366	0
Erlagd ränta	-4 123 796	209 814
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	986 950	209 814
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 054	269 641
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-130 830 860	85 668 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-129 849 965	86 148 209
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-333 056 015
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-333 056 015
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	130 490 000	155 079 525
Upptagna lån	0	93 393 015
Amortering av lån	-933 936	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	129 556 064	248 472 540
ÅRETS KASSAFLÖDE	-293 901	1 564 734
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 892 184	327 450
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 598 284	1 892 184

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1 %
---------	-----

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 262 117	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-166 803	0
Övernattnings-/gästlägenhet	24 000	0
Pantsättningsavgift	3 963	0
Överlåtelseavgift	7 165	0
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	115 740	0
Vidarefakturerade kostnader	1 941 488	0
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	9 187 719	0

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 141	0
Besiktningar	3 499	0
Hissbesiktning	10 161	0
Bevakning	25 350	0
Snöröjning/sandning	12 625	0
Serviceavtal	6 598	0
Förbrukningsmaterial	2 260	0
Summa	69 634	0

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	16 507	0
Dörrar och lås/porttele	8 874	0
VVS	1 025	0
Värmeanläggning/undercentral	1 794	0
Ventilation	5 826	0
Elinstallationer	1 144	0
Hissar	28 289	0
Fönster	34 922	0
Vattenskada	62 500	0
Summa	160 881	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	201 532	0
Uppvärmning	498 529	0
Vatten	301 784	0
Sophämtning/renhållning	135 474	0
Grovsopor	4 088	0
Summa	1 141 407	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	75 344	0
Kabel-TV	23 459	0
Bredband	220 153	0
Summa	318 956	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	0
Inkassokostnader	979	0
Revisionsarvoden extern revisor	5 250	0
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	408 816	0
Överlåtelsekostnad	10 030	0
Pantsättningskostnad	1 873 895	0
Övriga förvaltningsarvoden	10 755	0
Administration	3 447	0
Konsultkostnader	6 875	0
Bostadsrätterna Sverige	8 150	0
Summa	2 330 161	0

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	0
Arbetsgivaravgifter	18 001	0
Summa	75 301	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 926 735	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	23 122	0
Summa	3 949 857	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	378 460 015	45 737 000
Årets inköp		332 723 015
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	378 460 015	378 460 015
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-3 327 784	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 327 784	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	375 132 231	378 793 015
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 737 000</i>	<i>45 737 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	146 000 000	146 000 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
Summa	178 000 000	178 000 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	5 088
Transaktionskonto	728 645	833 007
Borgo räntekonto	869 638	1 059 177
Summa	1 598 284	1 897 272

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	34 233	32 859
Förutbet försäkr premier	37 675	0
Förutbet bredband	61 754	37 462
Upplupna intäkter	900	0
Summa	134 562	70 321

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-11-17	3,81 %	30 819 688	31 131 000
SBAB	2025-12-12	3,22 %	30 819 703	31 131 015
SBAB	2025-12-12	2,87 %	30 819 688	31 131 000
Summa			92 459 079	93 393 015
Varav kortfristig del			92 459 079	62 573 327

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 789 399 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	18 919
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	675	0
Uppl kostn el	31 471	26 980
Uppl kostnad Värme	61 069	62 542
Uppl kostn räntor	35 875	209 814
Uppl kostn vatten	31 261	15 549
Uppl kostnad Sophämtning	11 496	11 626
Förutbet hyror/avgifter	611 401	389 771
Förskottsaviserade avg/hyror	0	55 620
Summa	783 248	790 821

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	93 393 015	93 393 015

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Upptäckta fel från 2-års besiktningen åtgärdades under Q1 2025. Mars 2025 sker besiktning för underhållsplan, som tas fram Q2 2025. Möjligheter till avgiftsreducering ses över efter Q2 2025.

Underskrifter

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

Göteborg

Karisma Patel
Styrelseledamot

Ranja Ghabban Yasin
Styrelseledamot

Samir Koso
Ordförande

Thomas Varga
Styrelseledamot

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

Borevision
Magnus Emilsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 06:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.04.2025 15:35

DOCUMENT ID:

r1XKMJ5q0Je

ENVELOPE ID:

HkYMyqqRyg-r1XKMJ5q0Je

DOCUMENT NAME:

Brf Selma Park, 769636-9961 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SAMIR KOSO samirkoso@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2025 15:44 14.04.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.152.81
2. RANJA GHADBAN YASIN ranja.ghadban@grundskola.goteborg.se	 Signed Authenticated	14.04.2025 15:46 14.04.2025 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.38.51
3. THOMAS VARGA thompson.wolfa@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2025 17:13 14.04.2025 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.120
4. Karisma Patel karisma.patel@live.com	 Signed Authenticated	14.04.2025 17:47 14.04.2025 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.36.248
5. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	15.04.2025 06:03 15.04.2025 06:00	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Selma Park, org.nr. 769636-9961

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Selma Park för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 överträdelse 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 bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 06:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.04.2025 15:35

DOCUMENT ID:

rk9fJ99Ryx

ENVELOPE ID:

HkzKGy95R1x-rk9fJ99Ryx

DOCUMENT NAME:

RB Selma Park 2412.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	 Signed	15.04.2025 06:03	eID	Swedish BankID
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	15.04.2025 06:00	Low	IP: 158.174.125.18

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed