

# Årsredovisning

för

## Brf Selmas Park i Örebro

769631-5279

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Selmas Park i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Selmas Park i Örebro är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Selma 1. Inflyttning skedde under 2019. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket 2019-06-04. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-07-27.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Per Danielsson	Ordförande	2025
Alana Jamil	Ledamot	2024
Ulf Wilnerzon Törn	Ledamot	2024
Erik Blom	Ledamot	2024
Hanna Larsson	Ledamot	2025
Ismar Karahmet	Ledamot	2025

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av ledamöterna två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 (12) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Written Insurance.

#### *Ordinarie revisorer*

Åsa Axell	BoRevision AB	2024
-----------	---------------	------

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Revisorssuppleanter*

Theodor Lönnman	BoRevision AB	2024
-----------------	---------------	------

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Valberedning*

Gabriel Smith	2024
Rose-Marie Wilnerzon Thörn	2024

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

### **Föreningen har avtal med nedanstående företag**

Egeryds Fastighetsförvaltning  
E.ON  
Telia  
KONE  
Kiwa Inspecta  
Ragn Sells  
Örebro Kommun  
TeknikService  
Infometric  
Portspecialisten Örebro AB  
Written Insurance via Howden

Ekonomisk och teknisk förvaltning, lokalvård, yttre skötsel, lokalvård, felanmälan  
El och fjärrvärme  
Kabel-TV, porttelefoni och datakommunikation  
Hiss-/garageservice och reparationer  
Hissbesiktning  
Soppantering och återvinning  
Vatten/avlopp, avfallshantering,  
Låssystem  
Individuell avläsning av el- och vattenförbrukning  
Serviceavtal, garageport  
Försäkring

### **Fastigheter**

Föreningens äger fastigheten Selma 1 som består av 106 bostadsrättslägenheter i 4 huskroppar. Hus A (med adress Olofsgatan 09) med 29 lägenheter, hus B (Olofsgatan 11) med 28 lägenheter samt en lokal, hus C (med adress Olofsgatan 13) med 28 lägenheter samt en lokal och hus D (med adress Olofsgatan 15) med 21 lägenheter. Därtill äger föreningen ett miljöhus gemensamt för samtliga lägenheter och de två lokalerna. Samtliga hus har fyra våningar jämte vindsvåning. Hus A har även källare och garage. Cykelrum, handikappanpassad WC, städutrymmen och fastighetsförråd finns i källaren till hus A. Garaget är uthyrt till det av Brf Selmas park ägda aktiebolaget Garagebolaget Selmas Park AB. Teknikutrymmen och barnvagnsrum finns i varje huskropp. Lägenhetsförråd finns på vindplan. På gården finns lekplats, cykelparkeringar, miljöhus och sittplatser samt markparkeringar.

#### Lägenhetsfördelning:

106 st lägenheter där lägenhetsytan varierar mellan 30 kvm till 90 kvm.

1 rum och kök	17 st
2 rum och kök	43 st
3 rum och kök	36 st
4 rum och kök	10 st
Total tomtarea	5 580 kvm
Total bostadsarea	6 201 kvm
Total lokalarea	995 kvm

#### Lokalfördelning:

2 lokaler, en lokal i hus B om 61 kvm som är outhyrd och en lokal i hus C om 85 kvm som är uthyrd enligt kontrakt giltigt i 1 år.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Written Insurance.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Resultatet visar en förlust på 684 779 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

#### ***Årsavgifter***

Under 2023 har föreningen höjt avgifterna med 5% per 2023-01-01, ytterligare höjning skedde med 10% per 2023-11-01.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

#### ***Underhållsplan***

Avsättning till yttre underhållsfond har i år gjorts med 1 084 095 kr i enlighet med underhållsplanen. Injustering av ventilationen har skett under året till en kostnad av ca 25 000 kr. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

#### ***Reparationer***

Under året har föreningen haft översvämning i garaget som blev ett försäkringsärende, åtgärder som gjordes var tätning av genomföringar i källarvägg, jourtryckningar, avfuktning samt felsökning och omstarter av elcentral, hissar och passersystem.

Andra reparationer som utförts under året är byte av batteribackup i passersystemet, dörrstängaren i miljörummet, dörr till cykelförrådet i garaget har justerats, dörrstängare på vinden i hus A, styrning fjärrvärmecentral i hus A, påkörd belysningsstolpe utomhus åtgärdad.

#### ***Övriga händelser***

Föreningen har i början av 2023 installerat 44 laddstolpar. Total investeringskostnad uppgår till 401 400 kr inklusive moms och bidrag.

I dagsläget finns det ett kollektivt bostadsrättstillägg via föreningens försäkring. Styrelsen föreslog till årsstämman 2023 att stadgarna ändras för att möjliggöra att ansvaret och därmed även kostnaden för att teckna bostadsrättstillägget förs över på bostadsrättshavaren. Detta för att självrisker är höga för föreningen och administrationen kring skadeärenden rörande enskilda bostadsrätter idag belastar styrelsen. Förslaget ger en gemensam besparing för föreningen samtidigt som nivån på premie och självrisk via bostadsrättshavarens egen hemförsäkring är jämförelsevis låg. Stämman biföll styrelsens förslag 2023, och eftersom det krävs bifall på stämman två år i rad för att ändra stadgarna kommer förslaget tas upp igen på stämman 2024.

## Medlemsinformation

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>188</b>
Under året avgående medlemmar	30
Under året tillkommande medlemmar	33
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>191</b>

Under året har 15 (15) överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	6 128	5 569	5 371	5 553
Resultat efter finansiella poster	-685	-1 111	-181	713
Soliditet (%)	67	67	67	66
Balansomslutning	267 337	268 587	270 616	271 708
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	910	-	-	-
Årsavgift/totala intäkter	88	-	-	-
Skuldsättning/kvm	14 073	-	-	-
Skuldsättning/ kvm totalyta	12 127	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	170	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	152	-	-	-
Räntekänslighet i %	16	-	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### *Uppkommen förlust*

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten har ökat under 2023, till följd av att höjningen av årsavgifterna inte kompenserar de ökade räntekostnaderna. Den utvecklingen fortsätter under 2024, trots ytterligare höjning av årsavgifterna. Styrelsen bedömer trots det att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	179 208 000	461 026	474 076	-1 110 882
Balansering fg. års resultat			-1 110 882	1 110 882
Årets avs. till yttre fond		1 084 095	-1 084 095	
Årets disp. ur yttre fond		-8 829	8 829	
Årets resultat				<u>-684 779</u>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>179 208 000</b>	<b>1 536 292</b>	<b>-1 712 072</b>	<b>-684 779</b>

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-636 806
Årets avsättning till underhållsfond	-1 084 095
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 829
årets förlust	-684 779
	<b>-2 396 851</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 396 851
	<b>-2 396 851</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 127 657	5 569 096
Övriga rörelseintäkter		144 141	-1 613
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 271 798</b>	<b>5 567 483</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-2 668 672	-3 175 675
Övriga externa kostnader	4	-141 264	-206 302
Personalkostnader och arvoden	5	-360 859	-185 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 899 373	-1 859 233
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 070 168</b>	<b>-5 426 420</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 201 630</b>	<b>141 063</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0	-779
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 886 411	-1 251 166
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 886 411</b>	<b>-1 251 945</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-684 781</b>	<b>-1 110 882</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-684 779</b>	<b>-1 110 882</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	263 332 328	264 830 301
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>263 332 328</b>	<b>264 830 301</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>263 382 328</b>	<b>264 880 301</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		120 553	118 021
Aktuella skattefordringar		0	353 065
Övriga fordringar	9	629 659	91 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	590 711	538 858
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 340 923</b>	<b>1 101 282</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 614 017	2 605 400
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 614 017</b>	<b>2 605 400</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 954 940</b>	<b>3 706 682</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>267 337 268</b>	<b>268 586 983</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		179 208 000	179 208 000
Fond för yttre underhåll		1 536 292	461 026
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>180 744 292</b>	<b>179 669 026</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-1 712 072	474 076
Årets resultat		-684 779	-1 110 882
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 396 851</b>	<b>-636 806</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>178 347 441</b>	<b>179 032 220</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	57 376 000	87 264 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 376 000</b>	<b>87 264 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	29 888 000	1 008 000
Leverantörsskulder		534 401	36 749
Övriga skulder	14	27 300	36 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 164 126	1 209 798
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 613 827</b>	<b>2 290 763</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>267 337 268</b>	<b>268 586 983</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-684 779	-1 110 882
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 899 373	1 859 233
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 214 594</b>	<b>748 351</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-239 642	-336 766
Förändring av kortfristiga skulder		443 065	89 166
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 418 017</b>	<b>500 751</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-401 400	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-401 400</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-1 008 000	-1 008 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 008 000</b>	<b>-1 008 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>8 617</b>	<b>-507 249</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 605 400	3 112 649
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 614 017</b>	<b>2 605 400</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

<i>Tillgång</i>	<i>År</i>
Byggnad	120
Laddstolpar	10

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker i enlighet med underhållsplanen.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

#### Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

#### Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

#### Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

#### Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

#### Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

#### Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 722 484	4 460 434
Kallvatten, fast avgift	43 440	27 485
Varmvatten, rörlig avgift	212 702	154 504
Kallvatten, rörlig avgift	118 046	88 171
El-avg, rörlig avgift	592 654	377 871
Öres- och kronutjämning	6	1
Hysesintäkter lokaler momspl	436 869	460 630
Hysesint övriga objekt	1 456	0
	<b>6 127 657</b>	<b>5 569 096</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Entrepredkostnad städ	0	14 592
Fastighetsskötsel utöver avtal	166 164	174 059
Hissbesiktning	6 454	5 163
Serviceavtal	57 771	57 273
Snöröjning och sandning	148 851	93 911
Rep bostäder	5 937	36 212
Rep gemensamma utr	201 568	199 073
Rep hiss	12 333	22 673
Fastighetsel	416 888	645 226
Fjärrvärme	595 322	578 836
Vatten	82 191	157 391
Sophämtning	199 969	153 317
Fastighetsförsäkringar	91 584	84 234
Fastighetsavgift/skatt	33 750	33 750
Datakommunikation	206 812	285 125
Förvaltningsarvode, grundavtal	426 248	434 731
Jourutryckning CSG	6 783	3 135
Underhåll, gemensamma utrymmen	8 829	196 974
Städkostnad utöver avtal	1 218	0
	<b>2 668 672</b>	<b>3 175 675</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Övrigt	15 194	6 676
Förbrukningsmaterial	370	1 304
Kreditupplysning	1 050	1 763
Fast telefoni	596	596
Ersättningar till revisor	24 875	19 750
Övriga förvaltningskostnader	63 492	150 134
Övriga externa tjänster	13 457	17 950
Bankkostnader	8 085	7 947
Post	0	182
Konsultarvoden	13 040	0
Inkasso/betalningsföreläggande	1 105	0
	<b>141 264</b>	<b>206 302</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Löner till tjänstemän	279 900	144 900
Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	27 252	40 310
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	53 707	0
	<b>360 859</b>	<b>185 210</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	270 408 000	270 408 000
Årets anskaffningar	401 400	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>270 809 400</b>	<b>270 408 000</b>
Ingående avskrivningar	-5 577 699	-3 718 466
Årets avskrivningar	-1 859 233	-1 859 233
Avskrivningar laddstolpar	-40 140	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 477 072</b>	<b>-5 577 699</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>263 332 328</b>	<b>264 830 301</b>
<b>Varav mark</b>		
Redovisat värde	47 300 000	47 300 000
Taxeringsvärden byggnader	140 173 000	140 173 000
Taxeringsvärden mark	44 202 000	44 202 000
	<b>184 375 000</b>	<b>184 375 000</b>
Fördelning bostäder	181 000 000	181 000 000
Fördelning lokaler	3 375 000	3 375 000
	<b>184 375 000</b>	<b>184 375 000</b>

## Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Skattefria ränteintäkter	0	779
	<b>0</b>	<b>779</b>

## Not 8 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Garagebolaget Selmas Park AB	100	100	100	50 000
				<b>50 000</b>
	Org.nr	Säte		
Garagebolaget Selmas Park AB	559200-1803	Växjö		

### Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	365 703	4 406
Fordringar till Garagebolaget Selmas Park	86 932	86 932
Momsfordran	177 024	0
	<b>629 659</b>	<b>91 338</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	111 004	105 928
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	65 145	65 741
Förutbetald försäkringspremie	129 785	29 982
Förutbetald sophämtning	4 747	0
Upplupna intäker IMD	280 030	337 207
	<b>590 711</b>	<b>538 858</b>

### Not 11 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Nordea	2 614 017	2 605 400
	<b>2 614 017</b>	<b>2 605 400</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Hypotekslån 3979 82 36874	0,87	2025-10-15	28 896 000	29 296 000
Hypotekslån 3978 89 46941	1,58	2024-10-16	29 184 000	29 488 000
Nordea	4,02	2026-10-21	29 184 000	29 488 000
			<b>87 264 000</b>	<b>88 272 000</b>

Amorteringar 2023 enligt avtal 1 008 000 1 008 000

Långfristig del: 57 376 000kr  
Kortfristig del: 29 888 000 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 82 224 000 kr.



**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	91 200 000	91 200 000
	<b>91 200 000</b>	<b>91 200 000</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Redovisningskonto för moms	0	32 342
Avgifter för påminnelser, pantnotering samt överlåtelser	27 300	3 874
	<b>27 300</b>	<b>36 216</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna avgiftsräntor	355 369	359 217
Förutbetalda intäkter	406 421	559 743
Upplupna kostnader	176 729	290 838
Upplupet arvode	171 900	0
Upplupen arbetsgivaravgift	53 707	0
	<b>1 164 126</b>	<b>1 209 798</b>

Örebro,

Per Danielsson  
Ordförande

Alana Jamil

Erik Blom

Hanna Larsson

Ulf Wilnerzon Thörn

Ismar Karahmet

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell  
Revisor  
BoRevision AB

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:  
**284 Brf Selmas Park i Örebro 230101-231231**

Unikt dokument-id:  
**eb68615c-b887-4de3-bac0-14600f66fb3e**

Dokumentets fingeravtryck:  
e01119d49ec34a7a3a416f62933dfac9c0335ba68096c48c5ed69dbff6829cfd6b734a3f79acca1d2d62be  
50c7074179c84919e61a88e038feb80e561ef557a1







## Undertecknare

 <p><b>Erik Blom</b> E-post: erik.blom@vatten.se Enhet: Edge 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 81.94.163.202</p>	<p>Signerad med BankID: ERIK BLOM (19830123****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-03 12:23:44 UTC</p> 
 <p><b>Ismar Karahmet</b> Brf Selmas Park E-post: ismarkarahmet@gmail.com Enhet: Edge 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 81.234.24.93</p>	<p>Signerad med BankID: ISMAR KARAHMET (19960814****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-03 12:45:35 UTC</p> 
 <p><b>Ulf Wilnerzon Thörn</b> Ledamot E-post: ulf.wilnerzon@gmail.com Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 83.233.17.134</p>	<p>Signerad med BankID: ULF INGVAR WILNERZON THÖRN (19670318****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-03 13:00:02 UTC</p> 
 <p><b>Alana Jamil</b> E-post: alanajamil@gmail.com Enhet: Chrome 125.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 94.191.138.0</p>	<p>Signerad med BankID: ALANA JAMIL ALI (19900111****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-03 13:25:27 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## Undertecknare

 <p><b>Hanna Larsson</b> Ledamot</p> <p>E-post: hanna.larsson2@nobina.se Enhet: Edge 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 90.229.241.215</p>	<p>Signerad med BankID: Hanna Charlotta Larsson (19811217****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-03 13:49:16 UTC</p> 
 <p><b>Per Danielsson</b></p> <p>E-post: perdan48@gmail.com Enhet: Chrome 125.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 90.230.70.12</p>	<p>Signerad med BankID: Per Åke Danielsson (19480221****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-03 13:50:37 UTC</p> 
 <p><b>Åsa Axell</b></p> <p>E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 52.166.4.227</p>	<p>Signerad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-03 14:22:42 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2024-06-03 14:22:42 UTC**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Selmas Park i Örebro, org.nr. 769631–5279

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Selmas Park i Örebro för år 2023.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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. Risken 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 Brf Selmas Park i Örebro för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Åsa Katarina Cronvall Axell**

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-06-03 14:18:52 UTC



Penneo dokumentnyckel: U42EV-EZTAY-1BK5J-4G6P3-C68ZG-4SGH3

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>