



Välkommen till årsredovisningen för Brf Selma Park

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler med 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Backa 260:1	2021	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur Gallagher via IF försäkring

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 6 918 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karisma Patel	Ordförande
Ranja Ghadban Yasin	Styrelseledamot
Samir Koso	Styrelseledamot
Ylva Birgitta Riquelme	Styrelseledamot
Katarina Trogrlic	Suppleant

Valberedning

Louise Bergdhal

Firmateckning

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

Revisorer

Magnus Emilsson Revisor Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● OVK-besiktning
Hissbesiktning
Lekplatsbesiktning

2025-2026 ● Fågelsäkring, åtgärder på tak samt rensning av stuprör som var blockerat.

Planerade underhåll

2026 ● Hissbesiktning
Lekplatsbesiktning
Upprustning av grusyta

Avtal med leverantörer

Avfall	Prezero
Avfall	Göteborg Stad
El	Göteborg Energi
Lås	Jour Låsinvest
Störningar	Störningsjouren
Teknisk förvaltning	SBC
Teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC
Tele och bredband	Comhem
Telefoni för Jour telefonen	Tele2

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

Flera ändringar har skett under 2025, framförallt med ekonomin. Samtliga tre lån förnyades under 2025. Vi valde att binda upp lånen med kortare vilkorstider pga det ekonomiska läget samt fler potentiella räntesänkningar.

Två av lånen förnyades enligt nedan:

- 3,04% med 3 års vilkorstid
- 2,91% med 2 års vilkorstid

Det sista lånet delades upp i två lån enligt nedan:

- 2,64% med vilkorstid 1 år
- 2,45% rörligt 3 mån.

Den genomsnittliga räntan Q1 2026 är ca 2,83%, vilket är en tydlig förbättring jämfört med räntan 2025 och 2024.

Den totala lånesumman uppgår till över 91 miljoner SEK, vilket ligger till grund för den skuldsättning vi har per kvm.

Vi behöll ett av lånen rörligt då vi ser att fler räntesänkningar kan komma. Utöver det vill vi gärna vill använda en del underhållssparandet till extra amortering under året för att få ner skuldsättningen (och i sin tur räntekostnaderna) och göra BRF Selma Park mer attraktiv för framtida köpare.

Flerårsbudgeten för kommande 10 år fastställdes under hösten, det är ett viktigt verktyg för Brfs framtida ekonomi. Vår Brf är inne på sitt 4e år vilket innebär att vi har två "ordentliga" kalender år som ger oss viktig information om våra utgiftsmönster. Vi har noterat att vi bland annat har behövt betala stora summor kopplade skadegörelse. Ett exempel är våra hissar - flera gånger under året har brandlarmet dragits för hissarna vilket inneburit att vi behövt ta in OTIS för att ställa om larmet. Varje utryckning kostar ca 5000 kr. Boenden har hanterat entrédörrar våldsamt vid flera tillfällen, vilket resulterat i att armaturer i dörrarna gått i sönder och behövt ersättas mot en dyr kostnad.

Föreningen har mycket högre utgifter kopplade till vattenförbrukning än genomsnittet i Norra Hisingen, en möjlig förklaring är att vattenförbrukning ingår i avgiften och därför hushåller man inte på samma sätt som man hade om föreningen hade satt in individuella mätare och fakturerat kostnaderna direkt utefter förbrukning.

Styrelsen har arbetat en del med underhåll, trots att byggnaderna är nya. Vi har spacklat och skrubbat där det behövts.

OVK-besiktningen gjordes under hösten, och den godkändes utan anmärkningar. Vi har dock haft återkommande problem under vintern med att ventilationsaggregaten slår av på grund av drastiska temperatur ändringar, framförallt i CLG 4 och 8. Detta har krävt en del arbete för att fixa men det har inte belastat oss ekonomiskt då vi har garanti på aggregaten.

Vi har röjt och städad soprummen med jämna mellanrum, samt beställt container för grovsopor samt tvätt av sopkärl.

På grund av stora problem med att folk matar fåglar och duvor i området har våra stuprör satts igen då fåglar gärna sitter på taken. För att åtgärda problematiken har vi varit tvungna att ta in en entreprenör som rensat blockerade stuprör, tvättat taken och satt upp piggar. Arbetet beräknas vara klart Q1 2026.

Styrelsen har på grund av ekonomiska skäl försökt ta hand om utemiljön själva - arbetet har bestått av sopning, gräsklippning, snöskottning, plantering, plockning av skräp och cigarett fimpar, ogrärensning m.m. Ett fåtal medlemmar har bistått med hjälp under trädgårdsdagarna under året. Vi har gjort detta för att bespara föreningen pengar. Vi kommer att testa att fortsätta under 2026 men får styrelsen inte mer stöttning från medlemmar kommer vi från och med 2027 ta in en leverantör för arbetet. Uppskattad kostnad för detta är mer än 120 000 kr per år.

Vi har haft en dialog med Egnahemsbolaget under året. Som ni alla vet köpte Egnahemsbolaget tillbaka alla osålda lägenheter 2023. De betalar de osålda lägenheternas avgift samt en administrationsavgift för andrahandsuthyrning. Detta har innebär att vi inte drabbas ekonomiskt på grund av de osålda lägenheterna. Riksbyggen som hade osålda lägenheter längst Nils Holgerssonsgata valde att reducera priset på lägenheterna 2025 och har numera fått sålt nästan alla deras osålda lägenheter. Vi ställde frågan till Egnahemsbolaget om de kommer sänka priserna på deras osålda lägenheter. De kunde inte riktigt svara på den frågan men de utreder olika alternativ. OBS! Om de sänker priset på lägenheterna kommer det att påverka värderingen på våra lägenheter. Egnahemsbolaget uppger dock att intresset har börjat öka igen under andra halvan av 2025, i synnerhet efter att Riksbyggen fått sålt sina lägenheter. De sålde en lägenhet i dec 2025, första på ca 2 år.

Bostadsmarknaden förväntas påverkas positivt med hänsyn till det sänkta amoteringskravet och höjda bolånetaket som träder i kraft i april 2026.

Förändringar i avtal

Vi har byt leverantör för BRFens försäkring då vi förhandlade ett avtal med en mindre årskostnad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 390 544	9 187 719	-	-
Resultat efter fin. poster	-1 117 576	-2 166 895	-	-
Soliditet (%)	75	75	41	-
Yttre fond	2 888 525	703 525	169 525	-
Taxeringsvärde	167 600 000	178 000 000	178 000 000	93 650 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 048	1 046	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,6	78,8	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 230	13 365	13 500	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 230	13 365	13 500	-
Sparande / kvm totalyta, kr	320	162	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	29	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	70	72	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	44	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	149	145	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,12	4,23	-	-
Räntekänslighet (%)	12,63	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

Årets negativa resultat är på grund av avskrivningarna. Avskrivning av byggnad är en årlig kostnadsmässig värdeminskning baserad på byggnadens ekonomiska livslängd. Föreningen avsätter sparande för framtida underhåll.

Förlusten är mindre än föregående år till följd av de räntekostnader vi sparar in med lägre låneränta. Styrelsen avser att göra en extra amortering nästkommande år med de medel som vi sparar i räntekostnader under 2025, i syfte att sänka föreningens skuldsättning.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	250 400 000	-	-	250 400 000
Upplåtelseavgifter	35 000 000	-	-	35 000 000
Fond, yttre underhåll	703 525	-	2 185 000	2 888 525
Balanserat resultat	-534 000	-2 166 895	-2 185 000	-4 885 895
Årets resultat	-2 166 895	2 166 895	-1 117 576	-1 117 576
Eget kapital	283 402 630	0	-1 117 576	282 285 053

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 700 896
Årets resultat	-1 117 576
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 185 000
Totalt	-6 003 472

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-6 003 472

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 390 544	9 187 719
Övriga rörelseintäkter	3	111 680	0
Summa rörelseintäkter		7 502 224	9 187 719
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 862 274	-1 690 878
Övriga externa kostnader	8	-486 515	-2 330 161
Personalkostnader	9	-77 275	-75 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 327 784	-3 327 784
Summa rörelsekostnader		-5 753 848	-7 424 124
RÖRELSERESULTAT		1 748 376	1 763 595
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 220	19 366
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 878 172	-3 949 857
Summa finansiella poster		-2 865 952	-3 930 491
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 117 576	-2 166 895
ÅRETS RESULTAT		-1 117 576	-2 166 895

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	371 804 447	375 132 231
Summa materiella anläggningstillgångar		371 804 447	375 132 231
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		371 804 447	375 132 231
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 725	9 672
Övriga fordringar	12	1 896 561	1 598 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 054 354	134 562
Summa kortfristiga fordringar		2 967 640	1 742 518
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 967 640	1 742 518
SUMMA TILLGÅNGAR		374 772 087	376 874 749

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		285 400 000	285 400 000
Fond för yttre underhåll		2 888 525	703 525
Summa bundet eget kapital		288 288 525	286 103 525
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 885 895	-534 000
Årets resultat		-1 117 576	-2 166 895
Summa fritt eget kapital		-6 003 472	-2 700 895
SUMMA EGET KAPITAL		282 285 053	283 402 630
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	45 197 064	0
Summa långfristiga skulder		45 197 064	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	46 328 079	92 459 079
Leverantörsskulder		172 033	194 299
Övriga kortfristiga skulder		23 861	35 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	765 997	783 248
Summa kortfristiga skulder		47 289 970	93 472 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		374 772 087	376 874 749

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 748 376	1 763 595
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 327 784	3 327 784
	5 076 160	5 091 379
Erhållen ränta	12 220	19 366
Erlagd ränta	-2 891 062	-4 123 796
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 197 318	986 950
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-926 847	-6 054
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-38 260	-130 830 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 232 212	-129 849 965
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	130 490 000
Amortering av lån	-933 936	-933 936
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-933 936	129 556 064
ÅRETS KASSAFLÖDE	298 276	-293 901
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 598 284	1 892 184
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 896 559	1 598 284

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Selma Park är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 248 600	7 262 117
Hyses- och avgiftsrabatt	-53 040	-166 803
Övernattnings-/gästlägenhet	18 000	24 000
Pantsättningsavgift	5 880	3 963
Överlåtelseavgift	2 940	7 165
Administrativ avgift	0	49
Andrahandsuthyrning	165 620	115 740
Vidarefakturerade kostnader	2 544	1 941 488
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	7 390 544	9 187 719

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	109 100	0
Försäkringsersättning	2 580	0
Summa	111 680	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 409	9 141
Besiktningar	68 625	3 499
Hissbesiktning	11 061	10 161
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	89 107	0
Bevakning	0	25 350
Gårdkostnader	4 021	0
Gemensamma utrymmen	1 543	0
Sophantering	13 948	0
Snöröjning/sandning	0	12 625
Serviceavtal	17 951	6 598
Serviceavtal, hissar	98	0
Förbrukningsmaterial	7 217	2 260
Summa	226 979	69 634

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 288	0
Trapphus/port/entr	0	16 507
Sophantering/återvinning	1 113	0
Dörrar och lås/porttele	67 502	8 874
VVS	3 982	1 025
Värmeanläggning/undercentral	0	1 794
Ventilation	8 832	5 826
Elinstallationer	0	1 144
Hissar	48 826	28 289
Tak	30 380	0
Fönster	0	34 922
Vattenskada	-62 500	62 500
Summa	104 422	160 881

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	171 809	201 532
Uppvärmning	484 576	498 529
Vatten	371 219	301 784
Sophämtning/renhållning	157 272	135 474
Grovsopor	8 560	4 088
Summa	1 193 436	1 141 407

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	90 420	75 344
Kabel-TV	47 550	23 459
Bredband	199 466	220 153
Summa	337 436	318 956

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 844	1 476
Tele- och datakommunikation	1 637	0
Inkassokostnader	570	979
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	5 250
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	15 251	488
Förvaltningsarvode enl avtal	387 351	408 816
Överlåtelsekostnad	4 117	10 030
Pantsättningskostnad	8 820	1 873 895
Övriga förvaltningsarvoden	22 406	10 755
Administration	-19 728	3 447
Konsultkostnader	12 494	6 875
Vidarefakturerade kostnader	15 304	0
Bostadsrätterna Sverige	8 150	8 150
Summa	486 515	2 330 161

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 799	57 300
Arbetsgivaravgifter	18 476	18 001
Summa	77 275	75 301

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 878 038	3 926 735
Dröjsmålsränta	134	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	23 122
Summa	2 878 172	3 949 857

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	378 460 015	378 793 015
Årets inköp	0	-333 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	378 460 015	378 460 015
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 327 784	0
Årets avskrivning	-3 327 784	-3 327 784
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 655 568	-3 327 784
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	371 804 447	375 132 231
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 737 000</i>	<i>45 737 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	144 000 000	146 000 000
Taxeringsvärde mark	23 600 000	32 000 000
Summa	167 600 000	178 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2	0
Transaktionskonto	839 704	728 645
Borgo räntekonto	1 056 856	869 638
Summa	1 896 561	1 598 284

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	49 734	34 233
Förutbet försäkr premier	26 368	37 675
Förutbet kabel-TV	24 096	0
Förutbet räntor	912 094	0
Förutbet bredband	38 462	61 754
Upplupna intäkter	3 600	900
Summa	1 054 354	134 562

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-11-17	2,64 %	30 508 376	30 819 688
SBAB	2026-12-14	2,45 %	15 508 391	30 819 703
SBAB	2028-11-22	3,04 %	30 508 376	30 819 688
SBAB	2027-11-22	2,91 %	15 000 000	
Summa			91 525 143	92 459 079
Varav kortfristig del			46 328 079	92 459 079

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 855 463 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	27 217	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	675
Uppl kostn el	17 143	31 471
Uppl kostnad Värme	60 053	61 069
Uppl kostn räntor	22 985	35 875
Uppl kostn vatten	34 758	31 261
Uppl kostnad Sophämtning	13 476	11 496
Förutbet hyror/avgifter	590 365	611 401
Summa	765 997	783 248

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	93 393 015	93 393 015

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifter reducerades med 4% från och med Jan 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Göteborg

Karisma Patel
Ordförande

Ranja Ghadban Yasin
Styrelseledamot

Samir Koso
Styrelseledamot

Ylva Birgitta Riquelme
Styrelseledamot

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

Borevision AB
Magnus Emilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 06:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 08:43

DOCUMENT ID:

HkMjuQyCWe

ENVELOPE ID:

HJg-i_71A-g-HkMjuQyCWe

DOCUMENT NAME:

Brf Selma Park, 769636-9961 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

f40056072144da59f6d2db9e8dea11683a10d5f55aa310
05c5e4e2816de75ccf2713aa07dd312fa5f7a541be571a
4196d16c678a7f997c6d95fcaed1df67b6e0

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SAMIR KOSO samirkoso@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:05 29.04.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.64.57
2. RANJA GHADBAN YASIN ranja.ghadban@grundskola.goteborg.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:42 29.04.2026 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.60.124
3. YLVA BIRGITTA RIQUELME ylv41@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 22:42 30.04.2026 22:40	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.30.104
4. Karisma Patel karisma.patel@live.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 00:55 01.05.2026 00:54	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.186.80
5. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 06:39 05.05.2026 06:33	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.

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 Bostadsrättsföreningen Selma Park för räkenskapsåret 2025 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 06:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 08:43

DOCUMENT ID:

HyZfjdmJCZg

ENVELOPE ID:

B1-bs_Q1Rbe-HyZfjdmJCZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Selma Park.pdf

2 pages

SHA-512:

b310658a2c994ed6aa8dbfe823d2c1106e95562af6436b0f938be52a852cf8b3543621a37d33098cd710e99dfc4a0edd885ba09cfb81aaccb8ab108d093ec281

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	Signed	05.05.2026 06:39	eID	Swedish BankID
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	05.05.2026 06:33	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.

Attachments

No attachments 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

 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