

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Selmas Park i Örebro**  
769631-5279

Räkenskapsåret

2022

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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 2022.

## 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 2022-04-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Per Danielsson	Ordförande	Valda t.o.m. årsstämman 2023
Alana Jamil	Ledamot	2024
Ulf Wilnerzon Törn	Ledamot	2023
Erik Blom	Ledamot	2023
Zoltan Dóczy	Ledamot	2024
Jeanette Sneitz	Ledamot	2024
Hanna Larsson	Ledamot	2023

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av ledamöterna två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 (8) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

#### *Ordinarie revisorer*

Åsa Axell	BoRevision AB	Valda t.o.m. årsstämman 2023
-----------	---------------	---------------------------------

#### *Valberedning*

Gabriel Smith	Valda t.o.m. årsstämman 2023
Lovisa Jakobsson	2023

## **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 vindsplan. 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	147 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 Moderna Försäkringar.

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

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk och teknisk förvaltning, lokalvård, yttre skötsel, lokalvård, felanmälan
E.ON	El och fjärrvärme
Telia	Kabel-TV och datakommunikation
KONE	Hiss-/garageservice och reparationer
Kiwa Inspecta	Hissbesiktning
Ragn Sells	Sophantering och återvinning
Örebro Kommun	Vatten/avlopp, avfallshantering,
TeknikService	Låssystem
Infometric	Individuell avläsning av el- och vattenförbrukning
Portspecialisten Örebro AB	Serviceavtal, garageport

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 1 110 882 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

#### Årsavgifter

Föreningen har inte ändrat årsavgifterna sedan den ursprungliga ekonomiska plan som upprättades vid tillkomsten av bostadsrättsföreningen. Årsavgiften kommer däremot att höjas från 1 januari 2023 med 5 %, vilket innebär en genomsnittlig årsavgift per kvadratmeter om 761 kr.

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

#### Underhållsplan

Föreningen har under året upprättat ett underhållsplan med hjälp av Egeryds fastighetsförvaltning som startar från och med år 2023. Avsättning till yttre underhållsfond har i år gjorts med 224 tkr i enlighet med den ekonomiska planen. För att täcka framtida underhållsåtgärder ökar avsättningen till den yttre underhållsfonden under nästkommande år till cirka 1 100 tkr.

#### Övriga händelser

Styrelsen har lämnat skriftlig medlemsinformation till medlemmarna via medlemsbrev och information på föreningens webbplats.

### Medlemsinformation

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>182</b>
Under året avgående medlemmar	-25
Under året tillkommande medlemmar	31
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>188</b>

Under året har 15 (20) överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	5 569	5 371	5 553	822
Resultat efter finansiella poster	-1 111	-181	713	403
Soliditet (%)	67	67	66	66
Balansomslutning	268 587	270 616	271 708	273 920

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Observera att föreningen inte var verksam under hela 2019 så jämförelser kan vara bristfälliga.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	179 208 000	434 000	682 278	-181 176
Balansering fg. års resultat			-181 176	181 176
Årets avs. till yttre fond		224 000	-224 000	
Årets disp. ur yttre fond		-196 974	196 974	
Årets resultat				<u>-1 110 882</u>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>179 208 000</b>	<b>461 026</b>	<b>474 076</b>	<b>-1 110 882</b>

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	501 102
Årets avsättning till underhållsfond	-224 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	196 974
årets förlust	-1 110 882
	<b>-636 806</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-636 806
	<b>-636 806</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 569 096	5 413 037
Övriga rörelseintäkter		-1 613	6 551
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 567 483</b>	<b>5 419 588</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-3 175 675	-2 240 393
Övriga externa kostnader	4	-206 302	-142 657
Personalkostnader och arvoden	5	-185 210	-247 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 859 233	-1 859 233
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 426 420</b>	<b>-4 489 478</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>141 063</b>	<b>930 110</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	-779	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 251 166	-1 111 286
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 251 945</b>	<b>-1 111 286</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 110 882</b>	<b>-181 176</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 110 882</b>	<b>-181 176</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	264 830 301	266 689 534
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>264 830 301</b>	<b>266 689 534</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>264 880 301</b>	<b>266 739 534</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		118 021	114 039
Aktuella skattefordringar		353 065	352 375
Övriga fordringar	9	91 338	2 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	538 858	294 989
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 101 282</b>	<b>763 826</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 605 400	3 112 649
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 605 400</b>	<b>3 112 649</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 706 682</b>	<b>3 876 475</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>268 586 983</b>	<b>270 616 009</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		179 208 000	179 208 000
Fond för yttre underhåll		461 026	434 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>179 669 026</b>	<b>179 642 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		474 076	682 278
Årets resultat		-1 110 882	-181 176
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-636 806</b>	<b>501 102</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>179 032 220</b>	<b>180 143 102</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	87 264 000	58 784 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>87 264 000</b>	<b>58 784 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	1 008 000	30 496 000
Leverantörsskulder		36 749	287 014
Övriga skulder	14	36 216	9 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 209 798	896 361
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 290 763</b>	<b>31 688 907</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>268 586 983</b>	<b>270 616 009</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 anskaffningsvärden 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

#### 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 ekonomisk plan.

#### 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

##### Soliditet

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter garage/p-platser	378 470	362 616
Årsavgifter bostäder	4 460 434	4 466 459
Hysesintäkter lokaler	81 890	132 300
Kallvatten, fast avgift	27 485	12 450
Varmvatten, rörlig avgift	154 504	151 650
Kallvatten, rörlig avgift	88 171	80 750
El-avg, rörlig avgift	378 141	207 646
Överlåtels-/pantnoteringseavgifter	0	-2 401
Påminnelseavg/inkassoavg	0	1 567
Öresutjämning	1	0
	<b>5 569 096</b>	<b>5 413 037</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Entrepredkostnad städ	14 592	12 023
Fastighetskötsel utöver avtal	174 059	61 076
Hissbesiktning	5 163	0
Serviceavtal	57 273	67 958
Snöröjning och sandning	93 911	49 894
Rep bostäder	36 212	4 502
Rep gemensamma utr	199 073	50 179
Rep hiss	22 673	4 288
Fastighetsel	645 226	346 319
Fjärrvärme	578 836	611 405
Vatten	157 391	144 729
Sophämtning	153 317	124 343
Fastighetsförsäkringar	84 234	48 542
Fastighetsavgift/skatt	33 750	68 880
Datakommunikation	285 125	288 782
Förvaltningsarvode, grundavtal	434 731	357 475
Jourutryckning CSG	3 135	0
Underhåll, gemensamma utrymmen	196 974	0
	<b>3 175 675</b>	<b>2 240 395</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Övrigt	6 676	16 979
Förbrukningsinventarier	0	204
Förbrukningsmaterial	1 304	3 371
Kreditupplysning	1 763	5 488
Hisstelefon/porttelefon	596	3 142
Revisionsarvoden	19 750	21 500
Övriga förvaltningskostnader	150 134	5 890
Övriga externa tjänster	17 950	76 339
Bankkostnader	7 947	9 744
Post	182	
	<b>206 302</b>	<b>142 657</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	144 900	190 400
Arb.givaravg löner/ersätt	40 310	56 795
	<b>185 210</b>	<b>247 195</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	270 408 000	270 408 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>270 408 000</b>	<b>270 408 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 718 466	-1 859 233
Årets avskrivningar	-1 859 233	-1 859 233
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 577 699</b>	<b>-3 718 466</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>264 830 301</b>	<b>266 689 534</b>
<b>Varav mark</b>		
Redovisat värde	47 300 000	47 300 000
Taxeringsvärden byggnader	140 173 000	108 187 000
Taxeringsvärden mark	44 202 000	42 257 000
	<b>184 375 000</b>	<b>150 444 000</b>
Fördelning bostäder	181 000 000	147 000 000
Fördelning lokaler	3 375 000	3 444 000
	<b>184 375 000</b>	<b>150 444 000</b>

## Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränta skattekonto	779	0
	<b>779</b>	<b>0</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>
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Garagebolaget Selmas Park AB	559200-1803	Växjö		

### Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 406	2 423
Fordringar till Garagebolaget Selmas Park	86 932	0
	<b>91 338</b>	<b>2 423</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	105 928	101 854
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	65 741	0
Förutbetald försäkringspremie	29 982	24 271
Upplupna intäkter IMD	337 207	168 864
	<b>538 858</b>	<b>294 989</b>

### Not 11 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Nordea	2 605 400	3 112 649
	<b>2 605 400</b>	<b>3 112 649</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	0,87	2025-10-15	29 296 000	29 696 000
Nordea	1,22	2022-10-19	0	29 792 000
Nordea	1,58	2024-10-16	29 488 000	29 792 000
Nordea	4,02	2026-10-21	29 488 000	0
			<b>88 272 000</b>	<b>89 280 000</b>

Amorteringar 2022 enligt avtal 1 008 000

Långfristig del: 87 264 000 kr

Kortfristig del: 1 008 000 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 83 232 000 kr.

### Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms	32 342	9 532
Avgifter för påminnelser, pantnotering samt överlåtelser	3 874	3 874
	<b>36 216</b>	<b>13 406</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna avgiftsräntor	359 217	185 124
Förutbetalda intäkter	559 743	546 648
Upplupna kostnader	290 838	164 589
	<b>1 209 798</b>	<b>896 361</b>

### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har tagit beslut om att installera 44 laddstolpar, vilka färdigställs i början av 2023. Total investeringskostnad uppgår till 814 800 kr exklusive moms och bidrag. Föreningen har ansökt om bidrag från Naturvårdsverket och väntar på utbetalning motsvarande hälften av investeringskostnaden.

Örebro, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Per Danielsson  
Ordförande

Alana Jamil  
Ledamot

Erik Blom  
Ledamot

Hanna Larsson  
Ledamot

Ulf Wilnerzon Thörn  
Ledamot

Zoltán Dóczy  
Ledamot

Jeanette Sneitz  
Ledamot

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

Åsa Axell  
Revisor  
BoRevision AB

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Brf Selmas Park i Örebro Årsredovisning 2022**

Unikt dokument-id:

**2f593f7e-cc5b-4882-885d-3eaa78a78916**

Dokumentets fingeravtryck:

**334f960d65c0628340785453b98990c694dc8317fac8916532c02508de570be7b2952e43af65e67f8b74b2dde811d12259bbd91622269dd79a47cc26150422e0**

## Undertecknare




 <p><b>Zoltan Doczi</b> Ledamot E-post: zoltan_doczi@hotmail.com Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 194.103.185.10 IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: ZOLTAN DÓCZI (19881218****) Betrodd tidsstämpel: 2023-03-21 15:16:30 UTC</p> 
 <p><b>Jeanett Sneitz</b> Ledamot E-post: jeanette.sneitz@gmail.com Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 9 Samsung GALAXY S10e (smartphone) IP nummer: 78.66.237.44 IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Monica Jeanette Sneitz (19651016****) Betrodd tidsstämpel: 2023-03-21 19:21:28 UTC</p> 
 <p><b>Alana Jamil</b> E-post: alanajamil@gmail.com Enhet: Chrome Mobile 111.0.0.0 on Android 12 Unknown (smartphone) IP nummer: 78.66.206.219 IP Plats: Helsingborg, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: ALANA JAMIL ALI (19900111****) Betrodd tidsstämpel: 2023-03-21 20:27:43 UTC</p> 
 <p><b>Ulf Wilnerzon Thörn</b> Ledamot E-post: ulf.wilnerzon@gmail.com Enhet: Chrome 110.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 94.234.106.49 IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: ULF WILNERZON THÖRN (19670318****) Betrodd tidsstämpel: 2023-03-22 17:05:53 UTC</p> 



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



## Undertecknare

 <p><b>Erik Blom</b> Ledamot</p> <p>E-post: erik.b.blom@gmail.com Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 95.192.136.80 IP Plats: Vallentuna, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: ERIK BLOM (19830123****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-03-29 06:53:18 UTC</p> 
 <p><b>Hanna Larsson</b> Ledamot</p> <p>E-post: hanna.larsson2@nobina.se Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 81.234.23.127 IP Plats: Torsby, Värmland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Hanna Charlotta Larsson (19811217****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-03-29 08:50:27 UTC</p> 
 <p><b>Per Danielsson</b> Ordförande</p> <p>E-post: perdan48@gmail.com Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 81.234.23.53 IP Plats: Torsby, Värmland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Per Åke Danielsson (19480221****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-03-29 09:49:49 UTC</p> 
 <p><b>Åsa Axell</b> Revisor <b>BoRevision AB</b></p> <p>E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 81.94.165.7 IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-03-30 11:14:45 UTC</p> 
 <p><b>Simon Uddmyr</b> Egerys Fastighetsförvaltning (556686-9581)</p> <p>E-post: simon.uddmyr@egeryds.se Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 79.136.78.204 IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden</p>	<p>Verifierat med inloggning</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-03-21 14:54:41 UTC</p> 



# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2023-03-30 11:14:45 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.94.165.7 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-30 11:14:39 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.94.165.7 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-30 11:04:11 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.94.165.7 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-30 10:17:01 UTC

Dokumentet skickades till Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: ()

2023-03-29 09:49:49 UTC

Dokumentet signerades av Per Danielsson (perdan48@gmail.com)  
Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.234.23.53 - IP Plats: Torsby, Värmland County, Sweden

2023-03-29 09:49:43 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Per Danielsson (perdan48@gmail.com)  
Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.234.23.53 - IP Plats: Torsby, Värmland County, Sweden

2023-03-29 09:48:45 UTC

Dokumentet öppnades av Per Danielsson (perdan48@gmail.com)  
Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.234.23.53 - IP Plats: Torsby, Värmland County, Sweden

2023-03-29 08:50:30 UTC

Dokumentet skickades till Per Danielsson (perdan48@gmail.com)  
Enhet: ()

2023-03-29 08:50:27 UTC

Dokumentet signerades av Hanna Larsson (hanna.larsson2@nobina.se)  
Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.234.23.127 - IP Plats: Torsby, Värmland County, Sweden

2023-03-29 08:50:21 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Hanna Larsson (hanna.larsson2@nobina.se)  
Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.234.23.127 - IP Plats: Torsby, Värmland County, Sweden

2023-03-29 08:48:41 UTC

Dokumentet öppnades av Hanna Larsson (hanna.larsson2@nobina.se)  
Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.234.23.127 - IP Plats: Torsby, Värmland County, Sweden

2023-03-29 06:53:18 UTC

Dokumentet signerades av Erik Blom (erik.b.blom@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 95.192.136.80 - IP Plats: Vallentuna, Stockholm County, Sweden



2023-03-29 06:53:12 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Erik Blom (erik.b.blom@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 95.192.136.80 - IP Plats: Vallentuna, Stockholm County, Sweden

2023-03-22 17:05:53 UTC Dokumentet signerades av Ulf Wilnerzon Thörn (ulf.wilnerzon@gmail.com)  
Enhet: Chrome 110.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 94.234.106.49 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-03-22 17:05:47 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Ulf Wilnerzon Thörn (ulf.wilnerzon@gmail.com)  
Enhet: Chrome 110.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 94.234.106.49 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-03-22 14:34:19 UTC Dokumentet lästes igenom av Ulf Wilnerzon Thörn (ulf.wilnerzon@gmail.com)  
Enhet: Chrome 110.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 78.66.206.219 - IP Plats: Helsingborg, Skåne County, Sweden

2023-03-22 14:26:18 UTC Dokumentet öppnades av Ulf Wilnerzon Thörn (ulf.wilnerzon@gmail.com)  
Enhet: Chrome 110.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 78.66.206.219 - IP Plats: Helsingborg, Skåne County, Sweden

2023-03-22 09:29:01 UTC Dokumentet laddades ner av Erik Blom (erik.b.blom@gmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.44 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.94.163.202 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-22 09:28:53 UTC Dokumentet öppnades av Erik Blom (erik.b.blom@gmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.44 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.94.163.202 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-21 20:27:43 UTC Dokumentet signerades av Alana Jamil (alanajamil@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 111.0.0.0 on Android 12 Unknown (smartmobil)  
IP nummer: 78.66.206.219 - IP Plats: Helsingborg, Skåne County, Sweden

2023-03-21 20:27:37 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Alana Jamil (alanajamil@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 111.0.0.0 on Android 12 Unknown (smartmobil)  
IP nummer: 78.66.206.219 - IP Plats: Helsingborg, Skåne County, Sweden

2023-03-21 19:21:28 UTC Dokumentet signerades av Jeanett Sneitz (jeanette.sneitz@gmail.com)  
Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 9 Samsung GALAXY S10e (smartmobil)  
IP nummer: 78.66.237.44 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-21 19:21:22 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Jeanett Sneitz (jeanette.sneitz@gmail.com)  
Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 9 Samsung GALAXY S10e (smartmobil)  
IP nummer: 78.66.237.44 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-21 19:21:01 UTC Dokumentet lästes igenom av Jeanett Sneitz (jeanette.sneitz@gmail.com)  
Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 9 Samsung GALAXY S10e (smartmobil)  
IP nummer: 78.66.237.44 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-21 15:16:30 UTC Dokumentet signerades av Zoltan Doczi (zoltan\_doczi@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 194.103.185.10 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden



2023-03-21 15:16:24 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Zoltan Doczi (zoltan\_doczi@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 194.103.185.10 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-21 15:11:11 UTC Dokumentet öppnades av Jeanett Sneitz (jeanette.sneitz@gmail.com)  
Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 9 Samsung GALAXY S10e (smartmobil)  
IP nummer: 78.66.237.44 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-21 15:10:22 UTC Dokumentet lästes igenom av Alana Jamil (alanajamil@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 111.0.0.0 on Android 12 Unknown (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.153.141

2023-03-21 14:58:41 UTC Dokumentet lästes igenom av Zoltan Doczi (zoltan\_doczi@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 194.103.185.10 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-21 14:55:26 UTC Dokumentet öppnades av Zoltan Doczi (zoltan\_doczi@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 194.103.185.10 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-21 14:55:16 UTC Dokumentet öppnades av Alana Jamil (alanajamil@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 111.0.0.0 on Android 12 Unknown (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.153.141

2023-03-21 14:54:56 UTC Dokumentet skickades till Hanna Larsson (hanna.larsson2@nobina.se)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 79.136.78.204 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-21 14:54:54 UTC Dokumentet skickades till Zoltan Doczi (zoltan\_doczi@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 79.136.78.204 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-21 14:54:52 UTC Dokumentet skickades till Alana Jamil (alanajamil@gmail.com)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 79.136.78.204 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-21 14:54:50 UTC Dokumentet skickades till Ulf Wilnerzon Thörn (ulf.wilnerzon@gmail.com)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 79.136.78.204 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-21 14:54:49 UTC Dokumentet skickades till Erik Blom (erik.b.blom@gmail.com)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 79.136.78.204 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-21 14:54:47 UTC Dokumentet skickades till Jeanett Sneitz (jeanette.sneitz@gmail.com)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 79.136.78.204 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-21 14:54:44 UTC Dokumentet förseglades av Simon Uddmyr (simon.uddmyr@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 79.136.78.204 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden



2023-03-21 14:54:41 UTC

Dokumentet signerades av Simon Uddmyr (simon.uddmyr@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 79.136.78.204 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-21 12:32:07 UTC

Dokumentet skapades av Simon Uddmyr (simon.uddmyr@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 79.136.78.204 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden



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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. 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 Brf Selmas Park i Örebro för år 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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: 19700718xxxx

IP: 81.94.xxx.xxx

2023-03-30 11:14:15 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>