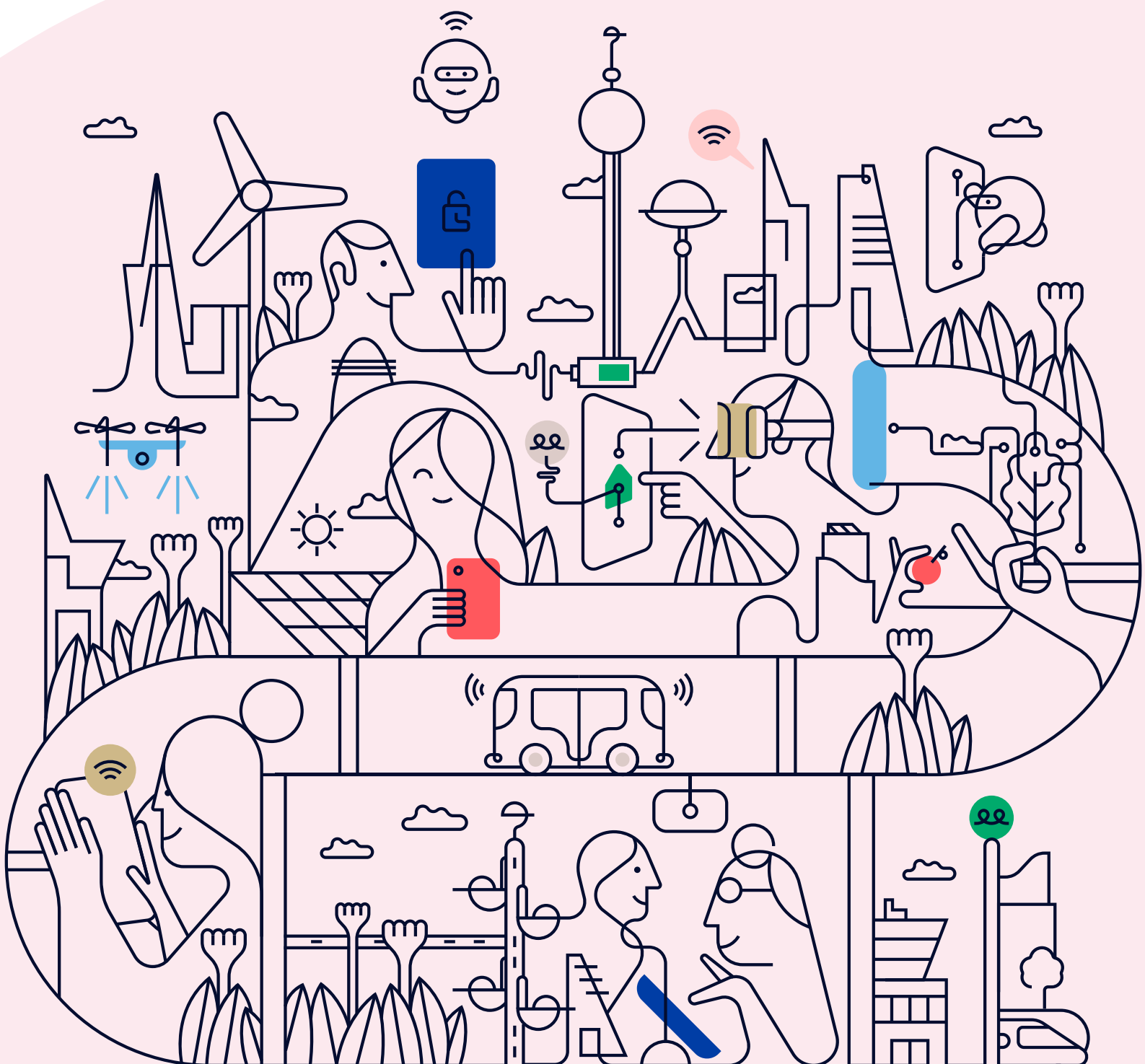




Välkommen till årsredovisningen för Brf Selma Lagerlöf i Göteborg

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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Backa 253:1	2020	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Östgöta

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 1 969 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 969 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andrey Obertaylo	Ordförande
Natnael Kehsay Jakob	Styrelseledamot
Rahul Gowda Bangalore Rudre Gowda	Styrelseledamot
Ting Hong So	Styrelseledamot
Rako Abdulkareem	Styrelseledamot

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, Frima tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Johan Dahl Revisor Kvadrat Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Övriga uppgifter

5 års besiktning skedde

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 692 684	1 606 862	1 759 807	1 663 957
Resultat efter fin. poster	-957 859	-898 111	-565 860	-612 090
Soliditet (%)	81	81	82	81
Yttre fond	785 604	647 004	497 052	-
Taxeringsvärde	46 200 000	49 984 000	49 984 000	49 984 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	824	712	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,7	100,0	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 642	8 758	8 827	8 922
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 642	8 758	8 827	8 922
Sparande / kvm totalyta, kr	-47	-16	152	123
Elkostnad / kvm totalyta, kr	185	135	148	232
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	54	69	52	47
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	57	47	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	307	261	247	327
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,10	3,40	3,27	-
Räntekänslighet (%)	10,49	12,30	-	-

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 el (totalt 80 640 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningens negativa resultat beror på avskrivningar samt ökade taxebundna kostnader. Föreningens resultat exklusive avskrivningar uppgår till -92 191 kr. Styrelsen bedömer att framtida underhåll kan genomföras då byggnaden är nybyggd. Styrelsen ser löpande över föreningens ekonomi och kommer genomföra nödvändiga avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	79 890 000	-	-	79 890 000
Fond, yttre underhåll	647 004	-	138 600	785 604
Balanserat resultat	-2 177 352	-898 111	-138 600	-3 214 064
Årets resultat	-898 111	898 111	-957 859	-957 859
Eget kapital	77 461 540	0	-957 859	76 503 682

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 075 463
Årets resultat	-957 859
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-138 600
Totalt	-4 171 922

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 171 922

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	1 692 684	1 606 862
Övriga rörelseintäkter	3	1 934	7 462
Summa rörelseintäkter		1 694 618	1 614 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 082 283	-911 520
Övriga externa kostnader	8	-141 541	-115 669
Personalkostnader	9	-38 637	-37 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-865 668	-865 668
Summa rörelsekostnader		-2 128 129	-1 929 978
RÖRELSERESULTAT		-433 511	-315 654
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 287	6 603
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-532 635	-589 060
Summa finansiella poster		-524 347	-582 457
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-957 859	-898 111
ÅRETS RESULTAT		-957 859	-898 111

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	93 188 675	94 036 679
Markanläggningar	12	29 353	47 017
Summa materiella anläggningstillgångar		93 218 028	94 083 696
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 218 028	94 083 696
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 363	12 915
Övriga fordringar	13	560 126	899 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	78 091	132 066
Summa kortfristiga fordringar		649 580	1 044 660
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 746	0
Summa kassa och bank		3 746	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		653 326	1 044 661
SUMMA TILLGÅNGAR		93 871 354	95 128 357

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 890 000	79 890 000
Fond för yttre underhåll		785 604	647 004
Summa bundet eget kapital		80 675 604	80 537 004
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 214 064	-2 177 352
Årets resultat		-957 859	-898 111
Summa ansamlad förlust		-4 171 922	-3 075 464
SUMMA EGET KAPITAL		76 503 682	77 461 540
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	17 015 764	17 243 859
Leverantörsskulder		84 250	174 916
Skatteskulder		1 840	3 680
Övriga kortfristiga skulder		0	8 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	265 819	235 762
Summa kortfristiga skulder		17 367 673	17 666 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 871 354	95 128 357

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-433 511	-315 654
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	865 668	865 668
	432 157	550 014
Erhållen ränta	8 287	6 603
Erlagd ränta	-528 993	-589 060
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-88 549	-32 443
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	53 958	16 958
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-74 691	-8 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-109 281	-23 869
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-228 095	-136 857
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-228 095	-136 857
ÅRETS KASSAFLÖDE	-337 376	-160 726
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	759 655	920 381
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	422 278	759 655

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Selma Lagerlöf i Göteborg 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.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	1,00 %
Markanläggningar	20,00 %

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	1 541 448	1 401 336
El, moms	10 338	75 460
Parkering	105 300	105 750
Påminnelseavgift	240	660
Pantsättningsavgift	2 940	6 303
Överlåtelseavgift	4 373	4 299
Administrativ avgift	0	147
Andrahandsuthyrning	24 990	12 906
Vidarefakturerade kostnader	3 055	0
Öres- och kronutjämning	-0	1
Summa	1 692 684	1 606 862

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	7 462
Återbäring försäkringsbolag	1 934	0
Summa	1 934	7 462

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	114 654	111 236
Fastighetsskötsel utöver avtal	844	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	8 750
Städning enligt avtal	64 050	61 656
Besiktningar	57 634	0
Hissbesiktning	6 078	0
Brandskydd	10 670	0
Gemensamma utrymmen	1 085	0
Snöröjning/sandning	7 560	19 826
Serviceavtal	23 014	4 085
Serviceavtal, hissar	110	0
Förbrukningsmaterial	650	450
Summa	286 350	206 003

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	17 090	9 379
VVS	1 294	13 416
Ventilation	16 724	650
Elinstallationer	1 294	2 800
Hissar	12 751	39 709
Garage/parkering	0	4 088
Summa	49 153	70 042

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	363 769	265 595
Uppvärmning	106 743	136 715
Vatten	133 530	111 478
Sophämtning/renhållning	41 567	36 334
Summa	645 609	550 122

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 606	47 685
Markhyra/välgavgift/avgälder	100	0
Kabel-TV	12 208	8 949
Bredband	37 258	25 040
Fastighetsskatt	0	3 680
Summa	101 172	85 354

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	738
Tele- och datakommunikation	4 114	5 200
Juridiska åtgärder	12 375	0
Inkassokostnader	360	532
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 506
Revisionsarvoden extern revisor	16 494	14 106
Förvaltningsarvode enl avtal	52 405	49 579
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	4 410	11 180
Administration	44 666	14 185
Konsultkostnader	1 494	10 619
Summa	141 541	115 669

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	28 650
Arbetsgivaravgifter	9 237	8 471
Summa	38 637	37 121

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	531 382	589 060
Dröjsmålsränta	1 253	0
Summa	532 635	589 060

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	97 855 000	97 855 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97 855 000	97 855 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 818 321	-2 970 317
Årets avskrivning	-848 004	-848 004
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 666 325	-3 818 321
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	93 188 675	94 036 679
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 055 000</i>	<i>13 055 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	41 184 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	8 800 000
Summa	46 200 000	49 984 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	88 290	88 290
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 290	88 290
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-41 273	-23 609
Årets avskrivning	-17 664	-17 664
Utgående ackumulerad avskrivning	-58 937	-41 273
Utgående restvärde enligt plan	29 353	47 017

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	141 594	140 025
Transaktionskonto	225 702	395 796
Borgo räntekonto	192 830	363 858
Summa	560 126	899 679

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	16 360	14 695
Förutbet försäkr premier	49 902	47 069
Förutbet kabel-TV	3 078	0
Förutbet bredband	8 751	0
Upplupna intäkter	0	70 302
Summa	78 091	132 066

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,57 %	4 972 430	5 200 525
Swedbank	2026-03-28	2,57 %	6 021 667	6 021 667
Swedbank	2026-03-28	2,57 %	6 021 667	6 021 667
Summa			17 015 764	17 243 859
Varav kortfristig del			17 015 764	17 243 859

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 103 384 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 023	0
Uppl kostn el	40 003	18 922
Uppl kostnad Värme	11 158	13 594
Uppl kostnad Extern revisor	10 000	10 000
Uppl kostn räntor	3 642	0
Uppl kostn vatten	11 223	9 475
Uppl kostnad Sophämtning	4 084	3 630
Uppl kostnad arvoden	26 250	26 250
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 247	8 247
Förutbet hyror/avgifter	146 189	145 644
Summa	265 819	235 762

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 300 000	20 300 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgift skedde

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-30.

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

Göteborg

Andrey Obertaylo
Ordförande

Natnael Kehsay Jakob
Styrelseledamot

Rahul Gowda Bangalore Rudre Gowda
Styrelseledamot

Rako Abdulkareem
Styrelseledamot

Ting Hong So
Styrelseledamot

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

Kvadrat Revision
Johan Dahl
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.07.2026 22:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.07.2026 19:56

DOCUMENT ID:

Hy9yr0Mmfe

ENVELOPE ID:

B15krCz7Gl-Hy9yr0Mmfe

DOCUMENT NAME:

Brf Selma Lagerlöf i Göteborg, 769634-9534 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

a6c38a9f56d07a28005c06b250b99c7d459e66b3857d0
019de978d174a0067817bc6411d06f04e9750c4344580
d727ebd926058df2f22b116cf512c5dd742b30

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. ANDREY OBERTAYLO andrey.obertaylo@gmail.com	 Signed Authenticated	01.07.2026 19:58 01.07.2026 19:58	eID Low	Swedish BankID IP: 46.216.174.95
2. RAKO H S A ABDULKARE EM rakoabdulkareem@live.com	 Signed Authenticated	01.07.2026 20:06 01.07.2026 19:58	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.118.93
3. RAHUL GOWDA BANGAL ORE RUDRE GOWDA rahulgowda111@gmail.com	 Signed Authenticated	01.07.2026 20:11 01.07.2026 20:03	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.118.6
4. NATNAEL KEHSAY JAKO B natti_k@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.07.2026 20:13 01.07.2026 20:10	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.118.101
5. TING HONG SO 04136120d@gmail.com	 Signed Authenticated	01.07.2026 20:58 01.07.2026 20:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.135
6. Johan Olof Magnusson Dahl johan.dahl@kvadratrevision.se	 Signed Authenticated	01.07.2026 22:07 01.07.2026 22:07	eID Low	Swedish BankID IP: 46.252.10.8

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Selma Lagerlöf i Göteborg
Org.nr 769634-9534

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Selma Lagerlöf i Göteborg för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Selma Lagerlöf i Göteborgs 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Selma Lagerlöf i Göteborg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Selma Lagerlöf i Göteborg enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla ordinarie föreningsstämma i enlighet med 6 kap 9 § i lag om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kvadrat Revision AB

Johan Dahl

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.07.2026 22:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.07.2026 19:56

DOCUMENT ID:

HyayrAfmzl

ENVELOPE ID:

rJ-n1SCzQfe-HyayrAfmzl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Selma Lagerlöf i Göteborg 2025-12-31 (2).pdf

2 pages

SHA-512:

a86b35e1ad618aa9040e59641f44bdb832ab1ce537fd78751b0d2b1b26df53150383547ad7a92579c5d38dd0a68507c9ce59b6424d56d50f1b2cb37cab3cfa9e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Olof Magnusson Dahl	Signed	01.07.2026 22:06	eID	Swedish BankID
johan.dahl@kvadratrevision.se	Authenticated	01.07.2026 22:06	Low	IP: 46.252.10.8

* 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