



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 119 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 11 848 kr/kvm
 Räntekänslighet 14 %	 Energikostnad 192 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 954 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Selmas Park i Örebro

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
119 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
11 848 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
14 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
192 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
954 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Selmas Park i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769631-5279 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med 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. Föreningen registrerades 2016. Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket 2019-06-04. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun, med adress Olofsgatan 9, 11, 13 och 15. Inflyttning skedde under 2019.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Selma 1	2019-01-01	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Written Insurance AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 201
2	lokaler (hyresrätt)	146
1	garageplatser	849
Totalt 109 objekt		7 196

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 43 st 2 rok, 36 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Hus A (med adress Olofsgatan 9) 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. Teknikutrymmen och barnvagnsrum finns i varje huskropp. Lägenhetsförråd finns på vindplan. På gården finns lekplats, cykelparkeringar, miljöhus och sittplatser samt markparkeringar.

Garaget är uthyrt till det av Brf Selmas park ägda aktiebolaget Garagebolaget Selmas Park AB.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Danielsson	Ordförande
Ulf Thörn Wilnerzon	Ledamot
Hanna Larsson	Ledamot
Guilherme Paiva	Ledamot
Madeleine Wallin	Ledamot
Abdullah Kailan	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Danielsson, Ulf Wilnerzon Thörn, Hanna Larsson, Abdullah Haydar Kailan och Guilherme Paiva.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Åsa Axell med suppleant Theodor Lönnman hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Rose-Marie Wilnerzon Thörn (sammankallande) samt Jeanette Sneitz, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-25. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften justerades 2025-01-01 med +2%.

Vid 2026-01-01 justerades årsavgiften med +8%.

Utöver årsavgiften debiteras IMD el, varmvatten och kallvatten.

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

Föreningen har under året haft en lokal som stått outhyrd vilket resulterar i en hyresförlust, se not 2.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med underhållsplanen (414 000 kr).

Under året har löpande underhåll/reparationer utförts.

From 2025-01-01 har föreningen bytt förvaltare till HSB Mälardalarna som tagit över alla förvaltningstjänster.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under hösten 2022 gjorde föreningen en större investering. 44 laddstationer av märket Easee installerades både i garaget och utomhus. Detta för att tillgängliggöra laddning av laddhybrider och elbilar för föreningens medlemmar. Vi har också inköpt grillar under 2022. Vi har även möjliggjort för medlemmarna att få glasa in balkonger.

Årtal	Åtgärd
2022	44 laddstationer Easee

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 192 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 194.

HSB Mälardalarna innehar det administrativa avtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	119	167	170	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 848	11 987	12 127	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 747	13 910	14 073	0	0
Räntekänslighet, %	14	15	16	0	0
Energikostnad, kr/kvm	192	185	152	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	954	927	910	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	887	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 382	6 229	6 128	5 569	5 371
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 534	-2 223	-685	-1 111	-181
Soliditet, %	67	67	67	67	67

Upplýsningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 231 tkr (624 tkr).

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har beslut om höjningar skett, senast 260101 med 8%.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	179 208 000	0	0	179 208 000
Underhållsfond, kr	1 913 492	0	414 000	2 327 492
S:a bundet eget kapital, kr	181 121 492	0	414 000	181 535 492
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 774 051	-2 223 499	-414 000	-5 411 550
Årets resultat, kr	-2 223 499	2 223 499	-2 533 876	-2 533 876
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 997 550	0	-2 947 876	-7 945 426
S:a eget kapital, kr	176 123 942	0	-2 533 876	173 590 066

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 414 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 997 550
Årets resultat, kr	-2 533 876
Reservation till underhållsfond, kr	-414 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 945 426

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 945 426
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 381 567	6 228 979
Övriga rörelseintäkter		1 051	394
Summa Rörelseintäkter		6 382 618	6 229 373
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 772 205	-2 650 434
Övriga externa kostnader	Not 4	-282 509	-212 028
Personalkostnader	Not 5	-232 153	-222 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-3 390 934	-3 390 934
Summa Rörelsekostnader		-6 677 800	-6 475 964
Rörelseresultat		-295 182	-246 591
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 895	5 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 266 588	-1 982 244
Summa Finansiella poster		-2 238 693	-1 976 908
Resultat efter finansiella poster		-2 533 876	-2 223 499
Resultat före skatt		-2 533 876	-2 223 499
Årets resultat		-2 533 876	-2 223 499

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	256 550 460	259 941 394
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		256 550 460	259 941 394

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	Not 9	50 000	50 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		50 000	50 000

Summa Anläggningstillgångar		256 600 460	259 991 394
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		160 273	81 437
Aktuell skattefordran		1 063	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 544 710	743 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		214 294	258 993
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 920 340	1 083 952

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	1 974 861	2 893 367
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 974 861	2 893 367

Summa Omsättningstillgångar		3 895 201	3 977 320
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		260 495 661	263 968 714
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	179 208 000	179 208 000
Fond för yttre underhåll	2 327 492	1 913 492
Summa Bundet eget kapital	181 535 492	181 121 492

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 411 550	-2 774 051
Årets resultat	-2 533 876	-2 223 499
Summa Ansamlad förlust	-7 945 426	-4 997 550

Summa Eget kapital

173 590 067 **176 123 942**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	27 696 000	28 576 000
Summa Långfristiga skulder		27 696 000	28 576 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		57 552 000	57 680 000
Leverantörsskulder		197 607	312 368
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	28 757	36 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 431 230	1 240 370
Summa Kortfristiga skulder		59 209 594	59 268 771

Summa Skulder

86 905 594 **87 844 771**

Summa Eget kapital och skulder

260 495 661 **263 968 714**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-295 182	-246 591
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 390 934	3 390 934
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 390 934	3 390 934
Erhållen ränta	27 895	14 213
Erlagd ränta	-2 230 982	-1 861 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	892 664	1 297 526
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	313 205	601 942
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	33 217	-267 147
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	346 422	334 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 239 086	1 632 321
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 008 000	-1 008 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 008 000	-1 008 000
Årets kassaflöde	231 086	624 321
Likvida medel vid årets början	3 238 338	2 614 017
Likvida medel vid årets slut	3 469 425	3 238 338

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 259 960	5 152 929
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad varm och kallvatten	653 131	563 375
	Hyror lokaler	144 996	477 880
	Hyror garage och parkeringsplatser	337 884	0
	Hyror förbrukningsbaserad	20 585	34 782
	Övriga primära intäkter	29 805	13
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 446 361	6 228 979
	Hyresbortfall	-64 794	0
	<i>Summa</i>	-64 794	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 381 567	6 228 979

Förbrukningsbaserad årsavgift avser IMD el, varmvatten och kallvatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-634 640	-603 922
	Snö och halk-bekämpning	16 801	-99 449
	Reparationer	-113 324	-83 397
	Planerat underhåll	0	-36 800
	Försäkringsskador	-4 829	0
	El	-596 692	-558 827
	Uppvärmning	-577 968	-624 237
	Vatten	-204 720	-146 307
	Sophämtning	-194 170	-162 426
	Fastighetsförsäkring	-170 295	-96 790
	Kabel-TV och bredband	-260 946	-204 028
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-31 420	-32 483
	Övriga driftkostnader	0	-1 768
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 772 205	-2 650 434

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 583
	Administrationskostnader	-120 401	-2 919
	Extern revision	-24 875	-23 500
	Konsultkostnader	-26 229	-50 000
	Föreningsverksamhet	-2 400	-1 649
	Övriga förvaltningskostnader	-108 604	-131 377
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-282 509	-212 028
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-180 900	-171 900
	Sociala avgifter	-49 803	-50 668
	Övriga personalkostnader	-1 450	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-232 153	-222 568
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 350 794	-3 350 794
	Avskrivning på markanläggning	-40 140	-40 140
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 390 934	-3 390 934
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 262 796	-1 990 309
	Övriga räntekostnader	-3 792	-812
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 266 588	-1 991 121

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	223 108 000	223 108 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	47 300 000	47 300 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	401 400	401 400
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	270 809 400	270 809 400
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 868 006	-7 477 072
	Årets avskrivningar	-3 390 934	-3 390 934
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-14 258 940	-10 868 006
	Utgående redovisat värde	256 550 460	259 941 394
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	137 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 922 000	3 173 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	220 000	202 000
	Summa	197 142 000	184 375 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	91 200 000	91 200 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	91 200 000	91 200 000
Not 9	Andelar i koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andelar i koncernföretag</i>		
	Garagebolaget Selmas Park AB	50 000	0
	Summa Andelar i koncernföretag	50 000	0
	Garagebolaget Selmas Park AB, orgnr: 559200-1803, Säte: Örebro Kapitalandel/Rösträttsandel/Andel: 100/100		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 494 564	344 971
	Övriga fordringar	50 146	398 551
	Summa Övriga fordringar	1 544 710	743 522

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	31 379	888 095
	Fastränteplacering	0	500 000
	Sparkonto företag	1 943 482	5 272
	Fastränteplacering	0	1 500 000
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 974 861	2 893 367

HSB Transaktionskonto återfinns under not 10 Övriga kortfristiga fordringar.

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea Hypotek AB	2,34%	2026-10-16	304 000
	Nordea Hypotek AB	2,51%	2027-10-20	400 000
	Nordea Hypotek AB	4,02%	2026-10-21	304 000
			85 248 000	1 008 000
	Långfristig del		27 696 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld		400 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år		57 152 000	
	Kortfristig del		57 552 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		1 008 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		4 032 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång		2,96%	
	Finns swap-avtal		Nej	

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	20 407	30 180
	Övriga kortfristiga skulder	8 350	5 853
	<i>Summa Övriga skulder</i>	28 757	36 033

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	511 668	344 999
	Upplupna räntekostnader	521 066	485 460
	Övriga upplupna kostnader	398 496	409 911
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 431 230	1 240 370

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens innehåll har fastställts 2026-03-19.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 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. 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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Selmas Park i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Danielsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 11:32:18



Hanna Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 10:22:33



Madeleine Wallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:57:48



Guilherme Paiva

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 02:15:27



Abdullah Kailan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 19:19:30



Ulf Thörn Wilnerzon

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 07:50:41



Åsa Axell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 14:45:24



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Selmas Park i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Åsa Axell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 14:43:34



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.