

Årsredovisning
för
Brf Selmas Park i Örebro
769631-5279
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Selmas Park i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024-06-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Per Danielsson	Ordförande	2025
Ulf Wilnerzon Thörn	Vice ordförande & Sekreterare	2026
Erik Blom	Ekonomiansvarig	2025
Hanna Larsson	Ledamot	2025
Abdullah Haydar Kailan	Ledamot	2026
Guilherme Paiva	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

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

Ordinarie revisorer

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

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Revisorssuppleanter

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

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valberedning

Rose-Marie Wilnerzon Thörn	Sammanställande
Jeanette Sneitz	

Valda t.o.m. årsstämman

2025

2025

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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

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

Fastigheter

Föreningens äger fastigheten Selma 1 som består av 106 bostadsrättslägenheter i 4 huskroppar. 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. 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	995 kvm

Lokalfördelning:

2 lokaler, en lokal i hus B om 61 kvm och en lokal i hus C om 85 kvm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Written Insurance.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 2 223 499 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Under 2024 har inga höjningar av årsavgifter skett. Beslutad avgiftshöjning om 2% from 2025-01-01.

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

Underhållsplan

Föreningen har under året övergått från regelverk K2 till K3 (läs mer under not 1) därav har man K3 anpassat underhållsplanen, avsättningen har skett förenligt med den uppdaterade underhållsplanen, avsättning till yttre underhållsfond har i år gjorts med 414 000 kr i enlighet med planen.

Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Reparationer

Under året har föreningen uppgraderat hissarna till 4G, man har även färdigställt en energideklaration. Injustering av ventilation. Kontinuerligt SBA-arbete. Installation av brytskydd garage/cykelrum.

Övriga händelser

Styrelsen har under året fokuserat på avtalsgenomgångar, översyn av kostnader och upphandling av ny leverantör av förvaltningstjänster - detta har i sin tur skapat bättre förutsättningar för mer effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Föreningen har öppnat sparkonto samt tagit fram och antagit investeringspolicy, ett bundet lån löpte ut i Oktober och lades om till rörlig ränta. I Oktober 2025 ska ytterligare ett lån läggas om som idag är bundet till 0,87% ränta.

Man har även påbörjar projektering för installation av körbar golvränna med oljeavskiljare för avvattnning i garage, upphandling sker under 2025.

Föreningen har from 2025-01-01 bytt förvaltare till HSB som kommer att ta över alla förvaltningstjänster.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	191
Under året avgående medlemmar	15
Under året tillkommande medlemmar	16
Medlemmar vid årets slut	192

Under året har 10 (15) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 229	6 128	5 569	5 371
Resultat efter finansiella poster	-2 223	-685	-1 111	-181
Soliditet (%)	67	67	67	67
Balansomslutning	263 968	267 337	268 587	270 616
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	927	910	-	-
Årsavgift/totala intäkter	92	88	-	-
Skuldsättning/kvm	13 910	14 073	-	-
Skuldsättning/ kvm totalyta	11 987	12 127	-	-
Sparande/kvm totalyta	167	170	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	185	152	-	-
Räntekänslighet i %	15	16	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror dels på att föreningen under året övergått till K3 regelverket och därmed täcker inte årsavgifterna avskrivningarna, avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten har ökat under 2024, till följd av att höjningen av årsavgifterna inte kompenserar de ökade ränte- och driftskostnaderna. Den utvecklingen fortsätter under 2025, trots ytterligare höjning av årsavgifterna. Styrelsen bedömer trots det att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2022-12-31	179 208 000	1 536 292	-1 712 072	-684 779
Balansering fg. års resultat			-684 779	684 779
Årets avs. till yttre fond		414 000	-414 000	
Årets disp. ur yttre fond		-36 800	36 800	
Årets resultat				-2 223 499
Eget kapital 2023-12-31	179 208 000	1 913 492	-2 774 051	-2 223 499

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 396 851
Årets avsättning till underhållsfond	-414 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 800
årets förlust	-2 223 499
	-4 997 550
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 997 550
	-4 997 550

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 228 979	6 127 657
Övriga rörelseintäkter		394	144 141
Summa rörelseintäkter		6 229 373	6 271 798
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-2 649 283	-2 668 672
Övriga externa kostnader	4	-213 179	-141 264
Personalkostnader och arvoden	5	-222 568	-360 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 390 934	-1 899 373
Summa rörelsekostnader		-6 475 964	-5 070 168
Rörelseresultat		-246 591	1 201 630
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 336	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 982 244	-1 886 411
Summa finansiella poster		-1 976 908	-1 886 411
Resultat efter finansiella poster		-2 223 499	-684 781
Årets resultat		-2 223 499	-684 779

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	259 941 394	263 332 328
Summa materiella anläggningstillgångar		259 941 394	263 332 328
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		259 991 394	263 382 328
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		81 437	120 553
Övriga fordringar	9	398 551	629 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	258 993	590 711
Summa kortfristiga fordringar		738 981	1 340 923
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	3 238 338	2 614 017
Summa kassa och bank		3 238 338	2 614 017
Summa omsättningstillgångar		3 977 319	3 954 940
SUMMA TILLGÅNGAR		263 968 713	267 337 268

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		179 208 000	179 208 000
Fond för yttre underhåll		1 913 492	1 536 292
Summa bundet eget kapital		181 121 492	180 744 292
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 774 051	-1 712 072
Årets resultat		-2 223 499	-684 779
Summa fritt eget kapital		-4 997 550	-2 396 851
Summa eget kapital		176 123 942	178 347 441
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	28 576 000	57 376 000
Summa långfristiga skulder		28 576 000	57 376 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	57 680 000	29 888 000
Leverantörsskulder		312 368	534 401
Övriga skulder	14	36 033	27 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 240 370	1 164 126
Summa kortfristiga skulder		59 268 771	31 613 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		263 968 713	267 337 268

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 223 499

-684 779

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 390 934

1 899 373

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 167 435

1 214 594

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

601 942

-239 642

Förändring av kortfristiga skulder

-137 056

443 065

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 632 321

1 418 017

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-401 400

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-401 400

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-1 008 000

-1 008 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 008 000

-1 008 000

Årets kassaflöde

624 321

8 617

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 614 017

2 605 400

Likvida medel vid årets slut

3 238 338

2 614 017

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2 men från 2010 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen överensstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,5%

Inventarier 10%

För byggnaden tillämpas viktad avskrivning, baserad på komponenternas värde enligt en modell.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm

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

Årsavgift/totala intäkter

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

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

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

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

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

Energikostnad/kvm totalyta

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

Räntekänslighet i %

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 152 929	4 722 484
Kallvatten, fast avgift	34 782	43 440
Varmvatten, rörlig avgift	141 742	212 702
Kallvatten, rörlig avgift	86 199	118 046
El-avg, rörlig avgift	335 433	592 654
Öres- och kronutjämning	14	6
Hysesintäkter lokaler momspl	477 880	436 869
Hysesint övriga objekt	0	1 456
	6 228 979	6 127 657

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	75 777	166 164
Hissbesiktning	5 885	6 454
Serviceavtal	78 245	57 771
Snöröjning och sandning	99 449	148 851
Rep bostäder	36 241	5 937
Rep gemensamma utr	29 340	201 568
Rep hiss	0	12 333
Fastighetsel	558 827	416 888
Fjärrvärme	624 237	595 322
Vatten	146 307	82 191
Sophämtning	162 426	199 969
Fastighetsförsäkringar	96 790	91 584
Fastighetsavgift/skatt	32 483	33 750
Datakommunikation	204 028	206 812
Förvaltningsarvode, grundavtal	444 015	426 248
Jourutryckning CSG	1 768	6 783
Underhåll, gemensamma utrymmen	36 800	8 829
Städkostnad utöver avtal	0	1 218
Förseningskostnader	1 649	0
Rep huskropp dörrar och portar	9 889	0
Rep Lokaler	2 414	0
Trädgårdsskötsel	2 713	0
	2 649 283	2 668 672

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övrigt	2 800	15 194
Förbrukningsmaterial	2 583	370
Kreditupplysning	2 634	1 050
Fast telefoni	0	596
Ersättningar till revisor	23 500	24 875
Övriga förvaltningskostnader	91 639	63 492
Övriga externa tjänster	34 390	13 457
Bankkostnader	5 348	8 085
Konsultarvoden	50 000	13 040
Dröjsmålskostnader	285	1 105
	213 179	141 264

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Löner till tjänstemän	171 900	279 900
Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	0	27 252
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	50 668	53 707
	222 568	360 859

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	270 809 400	270 408 000
Årets anskaffningar		401 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 809 400	270 809 400
Ingående avskrivningar	-7 477 072	-5 577 699
Årets avskrivningar	-3 350 794	-1 859 233
Avskrivningar laddstolpar	-40 140	-40 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 868 006	-7 477 072
Utgående redovisat värde	259 941 394	263 332 328
Varav mark		
Redovisat värde	47 300 000	47 300 000
Taxeringsvärden byggnader	140 173 000	140 173 000
Taxeringsvärden mark	44 202 000	44 202 000
	184 375 000	184 375 000
Fördelning bostäder	181 000 000	181 000 000
Fördelning lokaler	3 375 000	3 375 000
	184 375 000	184 375 000

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	5 336	0
	5 336	0

Not 8 Andelar i koncernföretag

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

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	311 619	365 703
Fordringar till Garagebolaget Selmas Park	86 932	86 932
Momsfordran	0	177 024
	398 551	629 659

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	111 004
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	65 145	65 145
Förutbetald försäkringspremie	97 707	129 785
Förutbetald sophämtning	0	4 747
Upplupna intäkter IMD	96 141	280 030
	258 993	590 711

Not 11 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Nordea	888 095	2 614 017
Fastränteplacering 1	1 500 000	0
Fastränteplacering 2	500 000	0
Sparkonto företag	5 272	0
Bank HSB	344 971	0
	3 238 338	2 614 017

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Hypotekslån 3979 82 36874	0,87	2025-10-15	28 496 000	28 896 000
Hypotekslån 3975 84 66100	3,42	2025-10-16	28 880 000	29 184 000
Hypotekslån 3975 82 94865	4,02	2026-10-21	28 880 000	29 184 000
			86 256 000	87 264 000

Amorteringar 2024 enligt avtal	1 008 000	1 008 000
--------------------------------	-----------	-----------

Långfristig del: 28 576 000kr
Kortfristig del: 57 680 000 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 81 216 000 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	91 200 000	91 200 000
	91 200 000	91 200 000

Not 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto för moms	30 180	0
Avgifter för påminnelser, pantnotering samt överlåtelser	0	27 300
Bolagsplacerad inbet	5 853	0
	36 033	27 300

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna avgiftsräntor	485 460	355 369
Förutbetalda intäkter	344 999	406 421
Upplupna kostnader	184 000	176 729
Upplupet arvode	171 900	171 900
Upplupen arbetsgivaravgift	54 011	53 707
	1 240 370	1 164 126

Örebro, Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Danielsson
Ordförande

Ulf Wilnerzon Törn
Ledamot

Erik Blom
Ledamot

Hanna Larsson
Ledamot

Abdullah Haydar Kailan
Ledamot

Guilherme Paiva
Ledamot

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

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB