OLOFSGATAN 9
ÖREBRO

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

Ljus tvåa högst upp med balkong och fri utsikt!

Välkommen till Olofsgatan 9 och denna moderna tvåa om 63 kvm med ett av husets mest attraktiva lägen. Här bor du högst upp på våning 5 av 5 med fri utsikt, utan direkt insyn och med en balkong där solen kan avnjutas under stora delar av dagen. Bostaden stod färdig 2019 och erbjuder ett modernt och lättskött boende där ljus, rymd och det höga läget skapar en härlig känsla. Balkongen blir en naturlig förlängning av bostaden under årets varmare månader och erbjuder en trivsam plats för såväl morgonkaffet som lediga stunder i solen.

Peter Aziz
Fastighetsmäklare
0708436632
peter.aziz@wallenstedt.se
wallenstedt.se

Utgångspris:	1.995.000 kr
Avgift	4.985 kr/mån.
Boarea:	63 m²
Biarea:	0 m²
Antal rum:	2 rok
Våning:	5 av 5
Hiss:	Hiss finns.
Förening:	BRF Selmas Park i Örebro
Byggnadsår:	2019
Tillträde:	Efter överenskommelse.

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

- INTERIÖR -

Lägenheten omfattar två rum och kök och har en generös boarea om 63 kvm. Förvaringsmöjligheterna är goda med förråd i anslutning till sovrummet samt ytterligare lägenhetsförråd på samma våningsplan. Månadsavgiften är 4 986 kr och TV samt bredband ingår. El, varmvatten och kallvatten debiteras efter individuell förbrukning. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. För den bilburne finns möjlighet till parkering för 700 kr och föreningen har installerat 44 laddstationer för elbilar och laddhybrider. Brf Selmas Park är en äkta bostadsrättsförening med 106 bostäder och hus uppförda 2019. Föreningen äger marken och har en underhållsplan för den långsiktiga planeringen. På den gemensamma gården finns bland annat lekplats, cykelparkeringar, sittplatser och miljöhus.

Här bor du centralt i Örebro med ett bekvämt läge för dig som vill ha närhet till stadens utbud samtidigt som bostaden erbjuder ett lugnt och privat läge högst upp i huset. Från Olofsgatan är det smidigt att ta sig vidare till centrala delar av staden med dess butiker, restauranger, caféer, service och övriga vardagsbekvämligheter. Kombinationen av det centrala läget, den moderna byggnaden och bostadens fria utsikt gör detta till ett attraktivt boende för såväl förstagångsköparen som paret eller den som söker ett lättskött boende med det lilla extra.

Vid intresse är du varmt välkommen att kontakta Peter Aziz 070 843 66 32 för mer information eller för att boka en visning.

- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift
4.985 kr/mån. inkl värme och grundutbud Triple Play (exkl hushållsel och kall-/varmvatten)

Storlek
Boarea 63 m². 2 rum varav 1 sovrum. Föreningens information.

Lägenhetsnummer
Bostadsrättslägenhet: 1029
För folkbokföring: 1401

Adress
Olofsgatan 9, 702 86 Örebro. Belägen i Örebro kommun. Skattesats 33,942.

Våningsplan/Hiss
Våning 5 av 5
Hiss finns.

Byggnadsår
2019

Uppvärming
Fjärrvärme

Driftskostnad
Driftskostnad är 213 kr/mån; och hemförsäkring 213 kr. Vatten fast avgift 27,17 kr.
Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 2 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal
Andel i föreningen är 1.0531 %. Uppgift om andel av årsavgift har ej gått att få fram.

Bostadrättens indirekta nettoskuldsättning är 861.210 kr

Ekonomi
Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade ().
Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.470 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 588 kr.

Uteplats/Balkong
Balkong:Ja
Uteplats:Nej
Parkeringsplats:Ja
Möjlighet till bilplats finns för 700 kr per månad. Föreningen erbjuder även laddmöjlighet för elbil, vilket ger ett smidigt och bekvämt bilägande direkt vid bostaden.

Bostadsrättsförening
BRF Selmas Park i Örebro. Föreningen är en Bostadsratt. I föreningen finns 106 st lgh varav 0 st hyresrätter och 2 st lokaler. Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: Föreningen har en aktuell underhållsplan som används för både teknisk och ekonomisk planering. Under 2025 avsattes 414 000 kr till fonden för yttre underhåll. Föreningens lån uppgick vid årsskiftet till cirka 85,2 miljoner kronor, motsvarande en skuldsättning om 11 848 kr per kvm totalyta. Föreningen amorterade cirka 1 miljon kronor under året och redovisade ett positivt kassaflöde. Årsavgiften höjdes med 8 procent från den 1 januari 2026 för att möta framtida ekonomiska åtaganden. Några ytterligare beslutade avgiftsförändringar eller större planerade underhållsåtgärder framgår inte av årsredovisningen.

Gemensamma utrymmen
Föreningen erbjuder flera praktiska gemensamma utrymmen. I hus A finns cykelrum och i samtliga hus finns barnvagnsrum. På den gemensamma gården finns även lekplats, sittplatser, cykelparkeringar och miljöhus.

Bilplats
Parkering, 40 platser, kostar 400 kr/mån, separat kö.
Garage, 30 platser, kostar 700 kr/mån, separat kö.
Av dessa 70 stycken parkeringsplatser är 34 stycken utsrustade med laddstolpe för elbil/hybridbil.
Möjlighet till bilplats finns för 700 kr per månad. Föreningen erbjuder även laddmöjlighet för elbil, vilket ger ett smidigt och bekvämt bilägande direkt vid bostaden.

TV/Internet
Fiber

Tillträde
Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare
Mohammed Aljibouri

Hitta Hem

Wallenstedts Spekulantregister

Hos oss får du drömma stort!

En takvåning i city med 5 rum och kök, egen terrass, privat pool, elbilsladdare och bastu – allt för under 3 miljoner kronor. Låter det som en dröm? Vi på Wallenstedt hjälper dig att komma så nära som möjligt med vårt spekulantregister.

Skräddarsydd Sökprofil

Vi anpassar din profil efter dina unika önskemål – från specifika lägen till personliga preferenser. Fyll i formuläret för en profil som matchar just dig, och låt oss hjälpa dig att hitta din drömbostad.

Automatisk Sökprofil

Upptäck vår smarta tjänst "Hitta Hem" som lär sig av dina visningar och bud för att skräddarsy en sökprofil som ständigt förbättras. Varje gång du tittar på eller budar på en bostad, anpassas din profil automatiskt. Med tjänsten får du både drömobjekt och realistiska alternativ, så att du har bästa möjliga chans att hitta ditt hem. Tjänsten är gratis och kan avslutas när som helst.

Skicka in din matchning idag!

WALLENSTEDT.SE/HITTAHEM

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

Så här går vi vidare med försäljningen

Fastighetsmäklaren
Din fastighetsmäklare är med genom hela affären och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare (men samtidigt särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen).

Objektsbeskrivning
Mäklaren upprättar en objektsbeskrivning som beskriver fastigheten. Uppgifterna kommer från säljaren och myndighetsregister, och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

Boarea
Uppgiften om boarean kan av olika skäl avvika från den verkliga boarean, beroende på att standarden för hur man mäter bo- och biarea har varierat över tid. Därför uppmanas den köpare som anser att den exakta arean är av väsentlig betydelse att göra en uppmätning innan köpet.

Intresserad av detta objekt?
Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank och ev. värdering av din nuvarande bostad.

Undersökningsplikt
Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av en sakkunnig.

Glöm inte att även ta med föreningen i din undersökning (t.ex. genom att gå igenom årsredovisning och stadgar m.m.), då dess ekonomi berör dig som köpare.

Budgivning
Om det finns flera intressenter kan det bli budgivning och då kan slutpriset bli ett annat än utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

Avtalsskrivning
Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Muntliga avtal är inte bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt överlåtelseavtal har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parters intresse att skriva avtal så snart som möjligt. Kontrollera noga att alla avtalshandlingar stämmer överens med vad som sagts/överenskommits samt med det material du tidigare fått. Fråga fastighetsmäklaren om något är oklart.

Handpenning
Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då köpet är villkorat, t.ex. av att köparen beviljas medlemskap i föreningen. Resten av köpeskillingen betalas vid tillträdet.

Tillträde
På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren, där slutbetalning hanteras. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår för parterna och deras banker, vad som redan betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift
Oftast tar bostadsrättsföreningens förvaltare ut en så kallad överlåtelseavgift för att hantera sin del av överlåtelsehandläggningen och en pantsättningsavgift för varje pantsättning. Avgifterna belastas köparen. Beloppet ligger på runt 2000 kr för överlåtelseavgiften och runt 600 kr för en pantsättning.

Uppförandekod
Wallenstedt och Wallenstedts fastighetsmäklare är medlemmar i Mäklarsamfundet och har därigenom åtagit sig att följa branschorganisationens etiska regler.

Personuppgifter
Som visningskund och senare eventuellt som budgivare eller köpare, så hanterar mäklarföretaget dina personuppgifter, enligt GDPR, för att kunna ge dig service och uppfylla lagkrav. För vidare information om hur dina personuppgifter behandlas besök wallenstedt.se/integritetspolicy.

Information om sidoverksamhet
Som kund hos Wallenstedt erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. För detta kan Wallenstedt Sverige AB erhålla en ersättning för köpta tjänster. För t. ex. en bostadsannons på hemnet.se kan Wallenstedt Sverige AB erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten. För en energideklaration och överlåtelsebesiktning genom Husbesiktning Nerike upp till 1600 kr. Köpt försäkring genom Gallagher upp mot 800 kr. Kontakta din fastighetsmäklare om du vill veta mer om våra tilläggstjänster och samarbetspartners.

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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 bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 954 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Selmas Park i Örebro

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Sparande 119 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Investeringsbehov 0 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Skuldsättning 11 848 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Räntekänslighet 14 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Energikostnad 192 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
12 Årsavgift 954 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	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.	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 vindsplan. 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 överlåtelser 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 möjligjort för medlemmarna att få glasa in balkonger.

Årtal	Åtgärd
2022	44 laddstationer Easee

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits.
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

Upplysningar 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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
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
Summa Materiella anläggningstillgångar		**256 550 460**	**259 941 394**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 9	50 000	50 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**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
Summa Kortfristiga fordringar		**1 920 340**	**1 083 952**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 974 861	2 893 367
Summa Kassa och bank		**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
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 390 934	3 390 934
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**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**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	313 205	601 942
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	33 217	-267 147
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**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 möte 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
	Bruttoomsättning		
	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
	Summa Bruttoomsättning	**6 446 361**	**6 228 979**
	Hyresbortfall	-64 794	0
	Summa	**-64 794**	**0**
	Summa Nettoomsättning	**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
	Driftskostnader		
	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
	Summa Driftskostnader	**-2 772 205**	**-2 650 434**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	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
	Summa Övriga externa kostnader	**-282 509**	**-212 028**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-180 900	-171 900
	Sociala avgifter	-49 803	-50 668
	Övriga personalkostnader	-1 450	0
	Summa Personalkostnader	**-232 153**	**-222 568**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-3 350 794	-3 350 794
	Avskrivning på markanläggning	-40 140	-40 140
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-3 390 934**	**-3 390 934**

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 262 796	-1 990 309
	Övriga räntekostnader	-3 792	-812
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 266 588**	**-1 991 121**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	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 Ackumulerade anskaffningsvärden	**270 809 400**	**270 809 400**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-10 868 006	-7 477 072
	Årets avskrivningar	-3 390 934	-3 390 934
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-14 258 940**	**-10 868 006**
	Utgående redovisat värde	**256 550 460**	**259 941 394**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
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**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
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
	Andelar i koncernföretag		
	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
	Övriga fordringar		
	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
	Kassa och bank		
	Nordea	31 379	888 095
	Fastränteplacering	0	500 000
	Sparkonto företag	1 943 482	5 272
	Fastränteplacering	0	1 500 000
	Summa Kassa och bank	**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**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Hypotek AB	2,34%	2026-10-16	28 576 000	304 000
Nordea Hypotek AB	2,51%	2027-10-20	28 096 000	400 000
Nordea Hypotek AB	4,02%	2026-10-21	28 576 000	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
	Övriga skulder		
	Momsskuld	20 407	30 180
	Övriga kortfristiga skulder	8 350	5 853
	Summa Övriga skulder	**28 757**	**36 033**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	511 668	344 999
	Upplupna räntekostnader	521 066	485 460
	Övriga upplupna kostnader	398 496	409 911
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**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.

BoRevision

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SELMAS PARK I ÖREBRO

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§ Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen SELMAS PARK I ÖREBRO
Styrelsen har sitt säte i Örebro i Örebro kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

2§ Medlemskap och överlåtelse

En förvärvare av bostadsrätten får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren ska, hos föreningens styrelse, ansöka om medlemskap i föreningen. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller nu nämnda formkrav är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3§ Medlemskapsprövning - juridisk person

Medlemskap får utan angivande skäl vägras juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. En juridisk person som är medlem i föreningen far inte utan skriftligt samtycke från styrelsen förvärva ytterligare bostadsrätt. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

4§ Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5§ Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6§ Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7§ Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8§ Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.
Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, e1, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

9§ Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av vid överlåtelsen gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 % av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

10§ Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

11§ Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning far dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSSTÄMMA

12§ Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.
Föreningsstämman ska hällas på den ort där styrelsen har sitt säte.

13§ Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

14§ Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av föreningens revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15§ Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16§ Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Senast två veckor före ordinarie eller extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast sex veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem till styrelsen skriftligt anmält annan adress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

17§ Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

18§ Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt. Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registieringsbevis som är högst ett år gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

19§ Röstning
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämmoordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20§ Jäv
En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:
1. talan mot sig själv
2. Medlemmens skadeståndsansvar eller annan medlemmens förpliktelse gentemot föreningen.
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

21§ Resultatdisposition
Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

22§ Valberedning
Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvoden.

23§ Stämmans protokoll
Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:
1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna.
Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24§ Styrelsens sammansättning
Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25§ Konstituering
Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

26§ Styrelsens protokoll
Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för styrelsens ledamöter, suppleanter och revisorer.

27§ Beslutsförhet och röstning
Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

28§ Beslut i vissa frågor
Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29§ Firmateckning
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, på det sätt styrelsen bestämmer.

30§ Styrelsens åligganden
Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheter under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

31§ Utdrag ur lägenhetsförteckning
Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32§ Räkenskapsår
Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33§ Revisor
Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

34§ Revisionsberättelse
Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35§ Bostadsrättshavarens ansvar
Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring inklusive bostadsrättstillägg som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer av:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, glas, vädringsfilter, tätningslister samt all invändig målning. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättsinnehavaren för.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättsinnehavaren för, motsvarande gäller balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

36§ Ytterligare installationer
Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

37§ Brand- och vattenledningsskador
För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

38§ Balkong, altan och takterrass
Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt för att avledning för dagvatten inte hindras.

39§ Felanmälan
Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

40§ Gemensam upprustning
Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41§ Vanvård
Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter av berörd medlem ignorerad eller bestridd rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. En rättelseanmaning ska anses ignorerad om medlemmen inte meddelat sin inställning till anmaningen inom fjorton (14) dagar från det att anmaningen kommit medlemmen till del. Föreningen har dock alltid rätt att vidta omedelbart avhjälpande på bostadsrättshavarens bekostnad för det fall behovet av aktuell åtgärd är akut.

42§ Övriga anordningar
Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

43§ Förändring i lägenhet
Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44§ Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än boende. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

45§ Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46§ Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.
Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

47§ Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

48§ Inneboende

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

49§ Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan med de tvingande begränsningar som följer av bostadsrättslagen säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall.

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än boende och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar

- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostasrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

50§ Hinder för förverkande
Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51§ Ersättning vid uppsägning
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

52§ Tvångsförsäljning
Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

53§ Meddelanden
Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning till bostadsrättshavarnas respektive brevlådor/postfack.

54§ Framtida underhåll
Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas beloppet enligt ekonomisk plan. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt underhållsplanen.

55§ Utdelning, upplösning och likvidation
Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret. Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

56§ Tolkning
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

57§ Stadgeändring
Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de angivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.