



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 220 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 788 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 220 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 767 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Persiljan i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
220 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ej tillgängligt

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 788 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
220 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Årsavgift
767 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Persiljan i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716411-6076 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fänkålen 1	1982-01-01	1982
Myntan 1	1982-01-01	1982
Persiljan 1	1982-01-01	1982
Persiljan 2	1982-01-01	1982
Fänkålen 3	1982-01-01	1982

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 104
104	garageplatser varav 27 med motorvärmare, 57 utan motorvärmare och 20 med laddbox för elbil	326
79	p-platser varav 34 med motorvärmare, 33 utan motorvärmare samt 12 med laddbox för elbil	0

Totalt 327 objekt13 430

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 43 st 3 rok, 58 st 4 rok, 19 st 5 rok.

På fastigheterna finns radhus och flerbostadshus med adresserna Mejramvägen 2–142 samt Lavendelvägen 1–61 och 153–199. Dessutom finns 5 kvartersgårdar.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristina Forsgren	Ordförande	2000-05-02	
Linnéa Brynvall	Ledamot	2018-06-20	
Robert Malm	Ledamot	2019-05-21	
Anders Cederström	Ledamot	2021-12-14	
Patrik Törnblom	Ledamot	2020-05-25	2024-05-22
Alexandra Nordin	Ledamot	2023-05-21	
Marina Korsgren	Ledamot	2017-05-16	
Anna Johannsen	Ledamot	2024-05-22	
Alex Welin	Ledamot	2023-11-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robert Malm, Alexandra Nordin och Marina Korsgren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Malm, Anders Cederström, Kristina Forsgren och Alex Welin.

Revisorer har varit: Maria Widholm med Anna Rendahl som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Johan Ledung (sammankallande), Maria Rippe, Martha Liw, Charlotte Wistrand samt Jonny Widholm, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit: Kristina Forsgren ordinarie med Anders Cederström som ersättare.

Kristina Forsgren, Anders Cederström, Robert Malm, Marina Korsgren Back samt Linnéa Brynvall innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Föreningen köper tjänsten teknisk förvaltare från HSB MälarDalarna. Från och med november har Majlis Larsson tagit över efter Sofie Widlund.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21 i kvartersgården på gård 8, Mejramvägen 64. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-21.

Utifrån det ekonomiska läget med inflation, höjda räntenivåer samt ökade kostnader för drift och underhåll behövde föreningen



höja årsavgiften för 2024 med 3,5 %. Föreningen har inte haft behov att höja avgiften sedan 2012 då vi har haft ett stabilt ekonomiskt läge med framför allt låga räntor. Den genomsnittliga årsavgiften uppgick till 767 kr/kvm.

Inför 2025 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3,0 % för att möta de ökade kostnaderna för drift och underhåll samt ökade räntekostnader. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår därmed till 790 kr/kvm.

Hyra för p-platser, garage och elbilsladdare är oförändrade inför 2025.

Budgeten för 2025 visar att föreningen har täckning för sin avsättning till den yttre underhållsfonden för framtida underhållsåtgärder.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 50 870 tkr. Under 2024 har föreningen amorterat 1 000 tkr enligt plan.

Under oktober 2024 villkorsändrade föreningen ett lån på 8 250 tkr, ny ränta 2,82 %.

Under 2025 ska föreningen villkorsändra två lån i september på sammanlagt 8 804 tkr, ränta idag 0,96 %, och ett lån i oktober på 8 250 tkr, ränta idag 2,82 %.

Amorteringen under 2025 kommer enligt plan att ligga på 1 000 tkr.

Trots ökade kostnader och hög inflation har föreningen en stabil ekonomi med ett positivt kassaflöde. En annan faktor som påverkar ekonomin är att föreningen fortfarande gynnas av låga snitträntor. Enligt den ekonomiska flersårsprognosen som styrelsen tagit fram i samband med budgetarbetet kommer föreningen emellertid att behöva höja årsavgiften under de närmaste åren med ca 4 % per år.

Större åtgärder som genomförts i föreningen sedan 2002 :

Årtal	Åtgärd
2002	Installerat fiberkabel i samtliga lägenheter
2005	Byte av balkongräcken
2007	Asfalterat parkeringar och innegårdar
2007	Byte av belysningsarmaturen på parkeringarna
2013	Byte av fjärrvärmeväxlare
2013	Byte av samtliga garageportar och trösklar
2013/2014	Balansering av värmesystemet (montering av nipplar) och byte av samtliga radiatorventiler
2015	Renoverat kvartersgårdarna
2015	Renoverat tak på bostadshus och kvartersgårdar
2016	Renoverat samtliga garagetak (utom ett tak vid gård 6 som renoverades 2013)
2016	Byte av återvinningsaggregat (ventilation) i kvartersgårdarna
2017	Renoverat trapphusen i föreningens punkthus inkl byte av lägenhetsdörrar
2019	Byte av entrédörrar i lägenheter med egen ingång i markplan
2019	Installerat nytt låssystem som omfattar samtliga dörrar i föreningen
2020	Installerat laddboxar för elbilar (mindre utökningar har skett under 2023 och 2024)
2020	Byte av styr- och reglerutrustning i föreningens undercentraler (2021 byte i förskolans uc)
2022	Byte av samtliga belysningsarmaturer på innegårdarna samt byte och komplettering av belysning på föreningens gång- och cykelvägar
2022	Satt upp belysningsarmaturer på utsidan av garagen, byte av och komplettering av belysning i garagen samt byte av belysning i soprum och gemsamma förråd

Utöver det löpande underhållet har bl. a. följande arbeten genomförts i föreningen under 2024:

- Målat väggar, fönster, dörrar, elskåp och radiatorer i tvättstugorna
- Servat samtliga garageportar (utfört av Garageportexperten)
- Utökat antal elbilsladdare på parkeringen mellan gård 7 och 8, två på parkering och fyra i garage
- Satt upp en bom vid infart till gård 7 mellan Mejramvägen 40 och 42 i syfte att öka trafiksäkerheten då många budfirmor väljer att köra in den vägen, och då ofta i allt för hög hastighet
- Spolat avloppsrören i tvättstugorna
- Installerat sensorer för belysningen på toaletterna i entréhallen i kvartersgårdarna
- Bytt till lågenergilampor på vindarna
- Åtgärdat läcka i underscentralerna på gård 6,7 och 10 samt bytt smutsfilter
- Åtgärdat ventilationen i tvättstugan på gård 7 som inte fungerade optimalt efter installation av avfuktningsskåpen
- Fyllt på med sand i sandlårorna samt åtgärdat lekutrustning som fått anmärkning i samband med besiktning av lekplatserna
- Åtgärdat dagvattenbrunn på parkering vid gård 10
- Bytt centralenheter i undercentralerna så att våra rumsgivare kan vara fortsatt uppkopplade efter att 2G-nätet stängs ner

Under 2022 upptäcktes att det var en läcka på värmesystemet på gård 7. Läckan är så liten så det har varit omöjligt att lokalisera den trots flera försök. Expansionskärlet i undercentralen byttes ut i slutet av 2023 för att utesluta att det var där felet låg.

Styrelsen fattade beslut under hösten att följa den rekommendation som föreningen fått av energikonsult från HSB och låta läckan vara som den är till dess att den blir så stor att den går att lokalisera. Alternativet hade varit att byta kulvert genom att börja gräva i ena änden och fortsätta tills läckan hittas, vilket är ett kostsamt alternativ. När läckan blir större finns risk att vatten, via kulverten, tar sig vidare till en eller flera golvgröpar. För att upptäcka detta i tid har vattenlarm installerats i golvgröparna på gård 7. Vattenlarmen hjälper oss även med att lokalisera och avgränsa arbetet med att hitta läckan.

Planerade åtgärder enligt Underhållsplanen under de närmaste fem åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Genomföra obligatorisk ventilationskontroll i lokaler samt rensning av kanalerna i både lägenheter och lokaler samt byta altan-/ balkongdörrar och fönster.
2026	Målning av kvartershus inkl. trappräcken, förråd, garage, skärmväggar på uteplatser, vindskivor samt plank på gård 10 och mellan garage.
2027	Byte av hissar samt målning av avbärarräcke vid parkering mellan gård 8 och 9, undersida balkongplattor och golven i soprummen.
2028	Målning av entrédörrar i radhusen och tvåplanshusen samt genomföra obligatorisk ventilationskontroll och rensning av kanaler i både lägenheter och lokaler.
2029	Målning av lekutrustning, skärmtak över entréer, balkongtak, garageportar samt plåtar vid mark på garagen.

Utbyte av maskiner i tvättstugan sker löpande efter behov liksom takfläktar på de radhus som har egen fläkt.

Varje år genomför styrelsen en fastighetsbesiktning. Efter denna besiktning fattar styrelsen beslut om vilka underhållsåtgärder som ska genomföras under kommande år. Beroende på vilken kondition/status som våra fastigheter uppvisar kan det innebära att planerat underhåll tidigare läggas alternativt senare läggs i förhållande till underhållsplanen.

Under hösten 2023 fattade styrelsen beslut om att byta samtliga altan- och balkongdörrar då de har nått sin tekniska livslängd. I början av 2024 beslutade styrelsen att även byta samtliga fönster i föreningen. Förutom samordningsvinster innebär ett byte av fönster att vi får samma utseende på dessa som på altan- och balkongdörrarna, men framför allt att vi får fönster som är energisnålare, tätare, bättre ljudisolerade och i princip underhållsfria. I och med att det är 50 års avskrivningstid på fönster kommer investeringen troligtvis kunna betalas med den energibesparing som föreningen gör. Under 2024 har styrelsen i samverkan med byggkonsult från HSB påbörjat arbetet med att ta fram underlag för ansökan om bygglov och för själva upphandlingen. Planen är att genomföra bytet under hösten 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 219 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 218.

HSB Uppdraget, en tidning för HSB:s förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet Nytt från HSB Mälardalarna. Brevet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Ledamöter i styrelsen har under året deltagit i utbildningarna *Styrelsens ansvar (baskunskaper i uppdraget)* och *Sekreterare (utbildning i uppdraget)* som anordnats av HSB Mälardalarna samt *Styrelsens fastighetsägaransvar (kunskap om ansvarsområden och skyldigheter i egenskap av fastighetsägare)* som anordnades av HSB Riksförbund.

Ledamöter i styrelsen har deltagit på ägarträff och verksamhetsträff som arrangerades av HSB Mälardalarna samt träffat föreningens ekonom för genomgång av budget 2025 och flerårsplan. Styrelsen har även haft en träff med energikonsulter från HSB för att följa upp avtalet Energitrygg (energiförvaltning) och diskutera energifrågor samt deltagit på en informationsträff om solceller som arrangerades av HSB Mälardalarna och ett webinarium om skyddsrum som arrangerades av Fastighetsägarna.

Utöver ordinarie föreningsstämma har föreningen haft ett medlemsmöte 2024-11-21. Mötet hölls i kvartersgården på gård 8, Mejramvägen 64.

Vid 12 tillfällen har medlemmarna fått information via e-post eller i sin brevlåda samt att den publicerats på föreningens hemsida. Information har vid vissa tillfällen även anslagits på anslagstavla utanför soprummen. Riktad information har även skickats ut till vissa gårdar och punkthusen.

Under året har medlemmarna deltagit på gårdsmöten och städdagar som arrangeras av respektive gård (fem gårdar). På gårdsmöten och städdagar bjuder föreningen på gemensamt fika. Vissa gårdar ordnar glöggfika i samband med uppsättning av gårdens julgran. En av föreningens gårdar har även arrangerat en aktivitet för att inviga sin nystylade samlingslokal.

Under 2024 har föreningen tecknat ett nytt avtal för lokalvård med QLNR som började gälla fr o m 2024-03-01. Inför 2025 har föreningen sett över och uppdaterat avtalet med HSB Mälardalarna gällande fastighetsskötsel samt tecknat ett separat avtal för löpande översyn och service av föreningens garageportar med Garageportexperten.

Under 2023 påbörjades arbetet med att revidera stadgarna framför allt beroende på förändringar i lagstiftningen. Styrelsen har med stöd av HSB Mälardalarna tagit fram förslag på nya "normalstadgar 2023", och på extrastämman 2023 togs det första beslutet om att byta stadgar. På ordinarie föreningsstämma 2024 fattades det andra beslutet, och därefter kunde de nya stadgarna registreras hos Bolagsverket.

För fem år sedan bytte föreningen entrédörrarna till tvåplans husen och radhusen. Då den femåriga garantitiden gick ut i början av november genomfördes en garantibesiktning under oktober. Resultatet visade att det endast är tre dörrar som det fanns anmärkningar på och som entreprenören Byggnor ska åtgärda. Utöver dessa dörrar ska dörrbromsar kontrolleras och vid behov åtgärdas, då det vid besiktningen upptäcktes att bromskraften inte gick att justera. En efterbesiktning ska genomföras i början av 2025.

Elsäkerhetsverket har kommit med ny, hårdare lagstiftning om att vi som fastighetsägare behöver göra regelbundna och återkommande kontroller av våra elanläggningar för att säkerställa funktion och säkerhet. Föreningens elanläggningar besiktades i början av december. Protokollet visade på mindre anmärkningar som kommer att åtgärdas under 2025.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	220	215	194	215	341
Skuldsättning, kr/kvm	3 788	3 862	4 063	4 156	4 231
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 882	3 958	4 164	4 259	4 336
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	220	225	204	189	159
Årsavgifter, kr/kvm	767	741	741	741	741
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	102	101	94
Totala intäkter, kr/kvm	801	775	712	718	766
Nettoomsättning, tkr	10 704	10 323	9 536	9 464	10 282
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 323	980	356	-65	2 711
Soliditet, %	23	21	19	18	14

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 502 800	0	0	3 502 800
Underhållsfond, kr	8 800 678	0	867 538	9 668 216
S:a bundet eget kapital, kr	12 303 478	0	867 538	13 171 016
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	879 135	979 954	-867 538	991 551
Årets resultat, kr	979 954	-979 954	1 322 891	1 322 891
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 859 089	0	455 353	2 314 442
S:a eget kapital, kr	14 162 567	0	1 322 891	15 485 458

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 017 000 kr samt ianspråktagande skett med 149 462 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	1 859 089
Årets resultat, kr	1 322 891
Reservation till underhållsfond, kr	-1 017 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	149 462
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 314 442

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 314 442

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 703 888	10 323 213
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 556	87 363
Summa Rörelseintäkter		10 755 444	10 410 576
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 643 646	-6 580 505
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 423	-249 928
Personalkostnader	Not 6	-334 484	-306 934
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 475 806	-1 465 675
Summa Rörelsekostnader		-8 638 359	-8 603 042
Rörelseresultat		2 117 085	1 807 534
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	92 175	65 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-886 370	-892 703
Summa Finansiella poster		-794 195	-827 580
Resultat efter finansiella poster		1 322 891	979 954
Resultat före skatt		1 322 891	979 954
Årets resultat		1 322 891	979 954



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	62 825 630	64 192 131
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	63 950	71 944
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	43 750	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		62 933 331	64 264 075
Summa Anläggningstillgångar		62 933 331	64 264 075

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 350	3 734
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 926 940	3 388 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		391 120	283 816
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 322 410	3 676 503
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	18 000	18 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		18 000	18 000
Summa Omsättningstillgångar		5 340 410	3 694 503
Summa Tillgångar		68 273 741	67 958 578

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 502 800	3 502 800
Fond för yttre underhåll	9 668 216	8 800 678
Summa Bundet eget kapital	13 171 016	12 303 478

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	991 551	879 135
Årets resultat	1 322 891	979 954
Summa Fritt eget kapital	2 314 441	1 859 089

Summa Eget kapital	15 485 457	14 162 567
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	32 815 783	42 619 783
Summa Långfristiga skulder		32 815 783	42 619 783

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 054 000	9 250 000
Leverantörsskulder		405 069	600 033
Skatteskulder		38 598	31 029
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	13 182	13 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 461 651	1 281 844
Summa Kortfristiga skulder		19 972 500	11 176 228

Summa Skulder		52 788 283	53 796 011
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		68 273 741	67 958 578
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 117 085	1 807 534
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 475 806	1 465 675
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 475 806	1 465 675
Erhållen ränta	92 175	65 123
Erlagd ränta	-860 003	-898 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 825 064	2 439 602
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-175 412	-11 502
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-34 095	-78 359
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-209 507	-89 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 615 557	2 349 741
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-145 062	-129 924
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-145 062	-129 924
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-2 696 108
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-2 696 108
Årets kassaflöde	1 470 495	-476 291
Likvida medel vid årets början	3 312 726	3 789 017
Likvida medel vid årets slut	4 783 221	3 312 726

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

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

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medfört att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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	52 557 278 kr
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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 052 468	9 712 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	611 656	590 529
	Hyror förbrukningsbaserad	37 235	3 000
	Hyror övrigt	10 420	0
	Övriga primära intäkter	14 736	37 600
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 726 515	10 343 629
	Hyresbortfall	-22 627	-20 416
	<i>Summa</i>	-22 627	-20 416
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 703 888	10 323 213
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	24 970	0
	Övriga sekundära intäkter	26 586	87 363
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	51 556	87 363
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-818 696	-680 198
	Snö och halk-bekämpning	-71 675	-2 426
	Reparationer	-472 610	-325 277
	Planerat underhåll	-149 462	-446 385
	Försäkringsskador	-43 264	-68 898
	EI	-587 628	-637 469
	Uppvärmning	-1 916 040	-1 881 419
	Vatten	-457 569	-496 705
	Sophämtning	-268 258	-269 458
	Fastighetsförsäkring	-199 503	-181 822
	Kabel-TV och bredband	-115 391	-111 974
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-646 920	-630 936
	Förvaltningsavtalskostnader	-896 629	-847 538
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 643 646	-6 580 505

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-62 655	-137 527
	Administrationskostnader	-31 684	-27 089
	Extern revision	-19 250	-15 125
	Konsultkostnader	-7 125	-9 500
	Medlemsavgifter	-44 000	-44 000
	Föreningsverksamhet	-12 424	-5 859
	Övriga förvaltningskostnader	-7 285	-10 827
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-184 423	-249 928
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-143 390	-134 682
	Revisionsarvode	-7 205	-6 714
	Övriga arvoden	-112 689	-90 178
	Sociala avgifter	-60 631	-54 804
	Övriga personalkostnader	-10 569	-20 556
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-334 484	-306 934
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 076 183	-1 076 183
	Avskrivning på markanläggning	-391 629	-381 498
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 994	-7 994
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 475 806	-1 465 675
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	89 851	61 326
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 324	3 797
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	92 175	65 123
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-886 090	-891 673
	Övriga räntekostnader	-280	-1 030
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-886 370	-892 703

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 270 314	71 270 314
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 372 035	19 372 035
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 281 412	6 231 426
	Årets investeringar	101 312	49 986
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	97 025 073	96 923 761
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 731 630	-31 273 949
	Årets avskrivningar	-1 467 812	-1 457 681
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-34 199 443	-32 731 630
	<i>Utgående redovisat värde</i>	62 825 630	64 192 131
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	130 808 000	132 908 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	460 000	460 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	70 064 000	68 430 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	358 000	358 000
	<i>Summa</i>	201 690 000	202 156 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	66 212 000	66 212 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	66 212 000	66 212 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	79 938	0
	Årets investeringar	0	79 938
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	79 938	79 938
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 994	0
	Årets avskrivningar	-7 994	-7 994
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 988	-7 994
	<i>Utgående redovisat värde</i>	63 950	71 944
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	43 750	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	43 750	0

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

4 765 221 3 294 726

Övriga fordringar

161 719 94 227

*Summa Övriga fordringar***4 926 940 3 388 953****Not 14 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31***Kassa och bank*

Kassa

18 000 18 000

*Summa Kassa och bank***18 000 18 000****Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,96%	2025-09-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,96%	2025-09-30	6 804 000	0
SBAB	4,24%	2028-03-17	3 000 000	0
SBAB	3,78%	2027-11-12	3 102 000	1 000 000
Swedbank	2,82%	2025-10-24	8 250 000	0
Stadshypotek AB	2,53%	2027-03-30	9 693 000	0
Stadshypotek AB	0,95%	2026-06-30	13 395 783	0
Stadshypotek AB	0,95%	2026-06-30	4 625 000	0
			50 869 783	1 000 000

Långfristig del

32 815 783

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 000 000

Lån som ska konverteras inom ett år

17 054 000

Kortfristig del

18 054 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 000 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 000 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,92%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31*Övriga skulder*

Övriga kortfristiga skulder

13 182 13 322

*Summa Övriga skulder***13 182 13 322**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	854 413	857 429
	Upplupna räntekostnader	41 526	15 159
	Övriga upplupna kostnader	565 712	409 256
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 461 651	1 281 844

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Persiljan i Örebro, org.nr. 716411-6076

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Persiljan i Örebro för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Persiljan i Örebro för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Widholm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Persiljan i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINA FORSGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:32:15



ROBERT MALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:29:29



ALEXANDRA NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:13:15



ALEX WELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:13:42



ANDERS CEDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:13:39



MARINA KORSGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 19:55:05



ANNA JOHANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:12:16



LINNÉA BRYNVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 10:25:24



MARIA WIDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 07:03:31



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 14:15:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Persiljan i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA WIDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 07:04:44



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 14:17:44



HSB – där möjligheterna bor



HSB Certifiering

VERKSAMHETSPLANERING

För bostadsrättsföreningen
HSB brf Persiljan i Örebro
År 2025 - 2029

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för er medlemmar	3
Budgeterade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och investeringar	5
Lån och placeringar	6
Nyckeltal	7
Certifieringsuppföljning	8



ÖPPNAR DÖRREN FÖR ER MEDLEMMAR

Er styrelse arbetar för

Vår förening är en HSB-certifierad bostadsrättsförening. Vi i styrelsen arbetar för att delge er viktig information om styrelsens planering av ekonomin och förvaltning i föreningen.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande av styrelsen. I samråd med vår HSB ekonom upprättar styrelsen årligen en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Ledamöterna i styrelsen har genomgått ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete för att få fördjupad kunskap och därigenom kunna förvalta föreningen på bästa sätt.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

Med denna verksamhetsberättelse som är en bilaga till årsredovisningen lämnar vi förutom förvaltningsberättelsen följande:

Skriftlig information om planerat underhåll

Styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt redovisas årligen i verksamhetsplaneringen.

Skriftlig information om budgeterade månadsavgifter

Utifrån den senast upprättade flerårsprognosen redovisas en ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Arbetet med styrelsens framtidsplanering

Styrelsen erbjuds årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen intern revideras även av HSB:s Förvaltningsekonomer.



BUDGETERADE MÅNADSAVGIFTER

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2025	2026	2027	2028	2029
Avgiftsförändring	3%	4%	4%	4%	4%

Underlag för ekonomisk prognos

Vid upprättande av en flerårsprognos utgår man från nuvarande kostnader med de förändringar man har beslutat. Man tittar även på förväntad kostnadsutveckling, underhåll och kommande investeringar. Föreningens lån tas i beaktande, där man tar hänsyn till trolig ränteutveckling.

Föreningens underhållsplan samt eventuella investeringar spelar stor roll i arbetet med prognosen.

Varför en ekonomisk prognos?

För de enskilda medlemmarna syftar den ekonomiska planeringen till att ge en lugn och kontrollerad avgiftsutveckling. En ekonomisk planering ger bra förutsättningar att hålla nere föreningens kostnader utan att göra avkall på kvalitén.



PLANERAT UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Planerade underhåll och större investeringar enligt uppdaterad underhållsplan 2025-2029

År	Större underhåll och investeringar under året	Kostnad i kr
2025	Genomföra obligatorisk ventilationskontroll i lokaler samt rensning av kanalerna i både lägenheter och lokaler samt byta altan-/balkongdörrar och fönster*).	652 000 kr
2026	Målning av kvartershus inkl. trappräcken, förråd, garage, skärmväggar på uteplatser, vindskivor samt plank på gård 10 och mellan garage.	2 492 000 kr
2027	Byte av hissar samt målning av avbärrarräcke vid parkering mellan gård 8 och 9, undersida balkongplattor och golven i soprummen.	2 645 000 kr
2028	Målning av entrédörrar i radhusen och tvåplanshusen samt genomföra obligatorisk ventilationskontroll och rensning av kanaler i både lägenheter och lokaler.	712 000 kr
2029	Målning av lekutrustning, skärmtak över entréer, balkongtak, garageportar samt plåtar vid mark på garagen.	719 000 kr

*) Byte av altan-/balkongdörrar och fönster utgör en investering.

Utbyte av maskiner i tvättstugan sker löpande efter behov liksom takfläktar på de radhus som har egen takfläkt.

Varje år genomför styrelsen en fastighetsbesiktning. Efter denna besiktning fattar styrelsen beslut om vilka underhållsåtgärder som ska genomföras under kommande år. Beroende på vilken kondition/status som våra fastigheter uppvisar kan det innebära att planerat underhåll tidigareläggs alternativt senareläggs i förhållande till underhållsplanen

I dagsläget bedömer styrelsen att samtliga underhållsåtgärder finansieras med egna pengar förutom byte av altan-/balkongdörrar och fönster som till största delen kommer att finansieras med lånade medel.

Varför en underhållsplan?

Enligt föreningens stadgar ska det upprättas en underhållsplan. Att planera det framtida underhållet är viktigt både ekonomiskt och tekniskt. Ofta kostar akuta underhållsåtgärder mer än planerade och genomtänkta åtgärder. En underhållsplan i kombination med en flerårsprognos ger styrelsen rätt underlag för att sätta rätt avgiftsnivå och minimera risken för kraftiga avgiftshöjningar. Föreningens underhållsplan sträcker sig över en 30 års period.



LÅN OCH PLACERINGAR

Uppskattade låneräntor vid omsättning eller nytt upptag av lån:

	2025	2026	2027	2028	2029
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Förteckning över föreningens lån per 2025-03-10:

Långivare	Akt. kapitalbelopp	Akt. räntesats	Amorteringsbelopp	Räntetyp	Ränta bunden till
1202001; Stadshypotek AB	4 625 000,00	0,95000	0,00	Fast	2026-06-30
1202001; Stadshypotek AB	13 395 783,00	0,95000	0,00	Fast	2026-06-30
1202001; Stadshypotek AB	9 693 000,00	2,53000	0,00	Fast	2027-03-30
9800368; Swedbank	8 250 000,00	2,82000	0,00	Fast	2025-10-24
58368317; SBAB	2 852 000,00	3,78000	250 000,00	Fast	2027-11-12
58368317; SBAB	3 000 000,00	4,24000	0,00	Fast	2028-03-17
1202001; Stadshypotek AB	6 804 000,00	0,96000	0,00	Fast	2025-09-30
1202001; Stadshypotek AB	2 000 000,00	0,96000	0,00	Fast	2025-09-30

Lån 9800368 hos Swedbank som hade löptid 5 år har 241025 villkorsändrats. Föregående ränta 1,05%. Lånet har löptid 1 år med ny fast ränta 2,82%.

Amortering

I dagsläget amorterar föreningen 1 000 000 kr (250 000 kr/kv) per år på lån 58368317 enligt plan.

Placeringar

Inlåningskonto / placering	2025	2026	2027	2028	2029
Underkonto, Swedbank	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
Specialinlåning HSB	%	%	%	%	%
Övriga konton	%	%	%	%	%



CERTIFIERINGSUPPFÖLJNING

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- ☒ Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till medlemmarna

- ☒ Skriftlig medlemsinformation har enligt krav delats ut till medlemmarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- ☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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