



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 183 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 713 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 234 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 790 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Persiljan i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
183 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 aktuellt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 713 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

I 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
234 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
790 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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
104	garageplatser varav 27 med motorvärmare, 57 utan motorvärmare och 20 med laddbox för elbil.	326
79	p-platser varav 34 med motorvärmare, 31 utan motorvärmare samt 14 med laddbox för elbil.	0
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 104
Totalt 327 objekt		13 430

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	HSB Ledamot	2018-06-20	2025-06-13
Robert Malm	Ledamot	2019-05-21	
Anders Cederström	Ledamot	2021-12-14	
Alexandra Nordin	Ledamot	2023-05-21	
Marina Korsgren	Ledamot	2017-05-16	
Anna Johannsen	Ledamot	2024-05-22	
Alex Welin	Ledamot	2023-11-23	
Gerald Gray Jr	HSB ledamot	2025-12-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Kristina Forsgren, Anders Cederström, Anna Johannsen och Alex Welin.

Styrelsen har under året hållit 13 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, Alex Welin, Anna Johannsen samt Alexandra Nordin 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. Under året har föreningen haft följande förvaltare: Jan-aug Majlis Larsson, sep-okt Sandi Hodzic och nov-dec Edvin Östlund.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20 i kvartersgården på gård 8, Mejramvägen 64. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.
Utöver ordinarie föreningsstämma har föreningen haft ett medlemsmöte 2024-11-18. Mötet hölls i kvartersgården på gård 8, Mejramvägen 64.

Väsentliga händelser 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 2025-08-13.

Utifrån det ekonomiska läget med inflation, höjda räntenivåer samt ökade kostnader för drift och underhåll behövde föreningen höja årsavgiften för 2025 med 3,0 %. Den genomsnittliga årsavgiften uppgick till 790 kr/kvm.

Inför 2026 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5,0 % för att möta de ökade kostnaderna för drift och underhåll samt ökade räntekostnader. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår därmed till 830 kr/kvm.

Inför 2026 höjdes, enligt plan, även hyror för parkeringsplatser och garage med 10 kr respektive 15 kr per månad. För garage och p-platser som hyrs ut med laddbox tillkommer en höjning med 10 kr per månad för laddboxen (gäller garage/p-platser där laddboxen faktiskt används).

Budgeten för 2026 visar att föreningen har täckning för sin avsättning till den yttre underhållsfonden för framtida underhållsåtgärder.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 49 870 tkr. Under 2025 har föreningen amorterat 1 000 tkr enligt plan.

Under 2025 har tre lån villkorsändrats, två i september på sammanlagt 8 804 tkr och som dessutom slogs ihop till ett lån, ny ränta 2,67 %, och ett i oktober på 8 250 tkr, ny ränta 2,61 %.

Under 2026 ska föreningen villkorsändra två lån i juni på sammanlagt 18 021 tkr, ränta idag 0,95 %.

Amorteringen under 2026 kommer enligt plan att ligga på 1 000 tkr.

Föreningen har en stabil ekonomi trots ökade kostnader och nya investeringar under 2026. I och med att vi kommer att använda eget kapital för att delfinansiera bytet av fönster och fönsterdörrar kommer föreningens kassa att minska under nästa år. Räntorna har ökat allt eftersom de satts om. Sista juni 2026 villkorsändras de sista lånen som har en ränta under 1 %. Den ekonomiska flersårsprognosen som styrelsen tagit fram i samband med budgetarbetet visar att föreningen kommer att behöva höja årsavgiften även under de närmaste två åren med ca 5 % 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 (radhusen och tvåplanshusen)
2019	Installerat nytt låssystem som omfattar samtliga dörrar i föreningen (exkl garageportarna)
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 2025:

- Rensat kanaler och genomfört obligatorisk ventilationskontroll i både lägenheter och lokaler
- Bytt fläktar på två av föreningens radhus
- Bytt en tvättmaskin i tvättstugan på gård 8
- Satt upp en bom vid infart till gård 8 mellan punkthuset Mejramvägen 66 och förråden på gaveln till Mejramvägen 68/70 för att hindra budbilar att köra in den vägen
- Åtgärdat anmärkningar efter besiktning av föreningens elanläggningar
- Bytt ut brädorna i fast bänk och bord på gård 6 samt på fast bänk på gård 8
- Utfört åtgärder på gemensamma ytor efter besiktning av den yttre miljön så som till exempel klippning av träd och buskar samt trimning av högt gräs
- Bytt brunnslucken på brunnarna mellan på gård 6 (Lavendelvägen 43-61) och gård 5 (ÖBO)
- Åtgärdat lekutrustning som fått anmärkning i samband med besiktning av lekplatserna
- Installerat en nedmonteringsbar panelvägg framför skyddsörren som är inbyggd bakom panelen i samtliga samlingslokaler

Under året har styrelsen även inventerat sprickor i fasaderna. Då det inte finns några gjutna balkar över fönstren, så finns det inga armeringsjärn som kan rosta. Sprickorna beror förmodligen på sättningar och är inte skadliga för fasaden utan mest kosmetiskt. Vi kommer däremot att behöva laga de vertikala sprickorna som går igenom flera tegelstenar. Frågan kommer att tas upp igen efter byte av fönster och fönsterdörrar.

Som ett led i att undvika dyra vattenskador har föreningen köpt in och delat ut ett vattenlarm till samtliga lägenheter. Vattenlarmet har installerats i diskbänksskåpet och under eventuell diskmaskin och ska snabbt kunna upptäcka en vattenläcka.

Planerade åtgärder enligt Underhållsplanen under de närmaste fem åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av kvartershus inkl. trappräcken, panel och fönster på förråd, skärmväggar på uteplatser, plank på gård 10 och mellan garage samt avbärarräcket på parkeringen mellan gård 8 och 9. Dessutom kommer byte av fönster och altan-/ balkongdörrar att genomföras.
2027	Byte av hissar samt målning av undersida på balkongplattorna och golven i soprummen.
2028	Målning av entrédörrar i radhusen och tvåplanshusen, panel och plåt på garagen samt portalerna in till gårdarna. Under året ska även rensning av kanaler i både lägenheter och lokaler samt obligatorisk ventilationskontroll i lokalerna genomföras.
2029	Målning av lekutrustning, skärmtak över entréer och balkonger samt garageportar.
2030	Målning av pergola på gård 8 och vid odlingslotterna mellan gård 8 och 9, dörrar till förråd och undercentraler samt dörrar till vindsförråden, byte av entréparti till kvartersgårdarna och lägenhetsdörrar i punkthuset.

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 läggas i förhållande till underhållsplanen.

Under december 2024 och januari 2025 har föreningens fem skyddsrum kontrollerats av Myndigheten för civilt försvar (MCF). Under året har två av fem protokoll lämnats in till MCF och föreningen har fått beslut om åtgärder som behöver vidtas. Det visar sig att de övriga tre protokollen inte lämnats in av kontrollant till MCF, som kommer att få göra om dessa kontroller. I och med att de två protokoll vi fått innehåller i stort sett samma åtgärder kommer föreningen att åtgärda samtliga skyddsrum med ledning av dessa protokoll. Upphandling av åtgärder kommer att göras i början av 2026.

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 energisnåla, 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.

Arbetet med upphandlingen har dragit ut på tiden i och med att föreningen ansökt om bygglov för att kunna genomföra vissa förändringar. Ansökan resulterade i att kommunen beviljade bygglov för de medlemmar som önskar installera en helglasad altandörr inom detta projekt. Under 2025 har styrelsen i samverkan med byggkonsult från HSB tagit fram ett förfrågningsunderlag och genomfört upphandlingen av bytet. I december 2025 fattade styrelsen beslut om att ge uppdraget till Dalalaget. Planering av projektet har påbörjats och preliminärt kommer själva bytet att starta runt månadsskiftet maj/juni 2026.

Entreprenaden för projektet kommer att kosta cirka 15 939 000 kr. Finansiering kommer att ske till största del genom lån, belopp 13 000 000 kr. Resterande med egna medel. Lånelöfte via HSB Finansstöd finns hos Handelsbanken på 13 000 000 kr.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 216 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 217.

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, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Samtliga ledamöter i styrelsen har genomgått utbildning och kunskapsprov för ”styrelse i certifierad bostadsrättsförening”. Ledamot i valberedningen har deltagit i valberedningsutbildning som anordnats av HSB MälarDalarna.

Ledamöter i styrelsen har deltagit på ägarträff, ordförande-/sekreterarträff och verksamhetsträff som arrangerades av HSB MälarDalarna samt träffat föreningens ekonom för genomgång av budget 2026 och flerårsplan. Styrelsen har även deltagit på öppet hus med Telenor som arrangerades av HSB MälarDalarna, där det fanns möjlighet att föra en dialog om föreningens avtal.

Vid 12 tillfällen har medlemmarna fått information via e-post eller i sin brevlåda samt att den publicerats på föreningens hemsida www.hsb.se/malardalen/brf/persiljan. Föreningen har en egen gemensam e-postadress styrelsen@brfpersiljan.se. Information har vid vissa tillfällen även anslagits på anslagstavla utanför soprummen. Riktad information har även skickats ut till vissa gårdar.

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 även glöggfika i samband med uppsättning av gårdens julgran.

På stämman i maj fick styrelsen stämmans godkännande att gå vidare i arbetet med att teckna gruppavtal för bredband i syfte att ge föreningens medlemmar en stabil och bra bredbandsuppkoppling till en lägre kostnad. I november fattade styrelsen beslut om att gå vidare och teckna ett gruppavtal för bredband med Telenor. Avtalet börjar gälla från och med 1 mars 2026 och kommer att leverera ett bredband med en hastighet på 500 Mbit/s.

Utifrån en motion på stämman 2024 har två kurser i hjärt- och lungräddning genomförts under 2025 för föreningens medlemmar med hjälp av Röda Korset. I kursen ingick även utbildning i att använda hjärtstartare.

Under året har styrelsen tagit fram en Krishanteringsplan som skickats ut till alla medlemmar i början av 2026. Krishanteringsplanen beskriver hur styrelsen har planerat för kriser som kan hanteras av föreningen och alla som bor i brf Persiljan.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	183	220	215	194	215
Skuldsättning, kr/kvm	3 713	3 788	3 862	4 063	4 156
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 806	3 882	3 958	4 164	4 259
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	234	220	225	204	189
Årsavgifter, kr/kvm	790	767	741	741	741
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	93	102	101
Totala intäkter, kr/kvm	822	801	775	712	718
Nettoomsättning, tkr	11 028	10 704	10 323	9 536	9 464
Resultat efter finansiella poster, tkr	681	1 323	980	356	-65
Soliditet, %	24	23	21	19	18

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	9 668 216	0	653 578	10 321 794
S:a bundet eget kapital, kr	13 171 016	0	653 578	13 824 594
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	991 551	1 322 891	-653 578	1 660 863
Årets resultat, kr	1 322 891	-1 322 891	681 110	681 110
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 314 442	0	27 532	2 341 973
S:a eget kapital, kr	15 485 458	0	681 110	16 166 567

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 958 000 kr samt ianspråktagande skett med 304 422 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	2 314 441
Årets resultat, kr	681 110
Reservation till underhållsfond, kr	-958 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	304 422
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 341 973

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 341 973

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	11 027 859	10 703 888
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 452	51 556
Summa Rörelseintäkter		11 045 311	10 755 444
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 368 438	-6 643 646
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 476	-184 423
Personalkostnader	Not 6	-347 960	-334 484
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 475 806	-1 475 806
Summa Rörelsekostnader		-9 384 680	-8 638 359
Rörelseresultat		1 660 631	2 117 085
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 812	92 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-998 333	-886 370
Summa Finansiella poster		-979 521	-794 195
Resultat efter finansiella poster		681 110	1 322 891
Resultat före skatt		681 110	1 322 891
Årets resultat		681 110	1 322 891

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	61 357 818	62 825 630
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	55 957	63 950
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	158 688	43 750
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		61 572 463	62 933 331
Summa Anläggningstillgångar		61 572 463	62 933 331

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 532	4 350
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	6 460 401	4 926 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		262 848	391 120
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 729 781	5 322 410
<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		6 747 781	5 340 410
Summa Tillgångar		68 320 244	68 273 741

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 502 800	3 502 800
Fond för yttre underhåll	10 321 794	9 668 216
Summa Bundet eget kapital	13 824 594	13 171 016

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 660 863	991 551
Årets resultat	681 110	1 322 891
Summa Fritt eget kapital	2 341 973	2 314 441

Summa Eget kapital	16 166 567	15 485 457
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	30 849 000	32 815 783
Summa Långfristiga skulder		30 849 000	32 815 783

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 020 783	18 054 000
Leverantörsskulder		625 822	405 069
Skatteskulder		25 406	38 598
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	7 784	13 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 624 881	1 461 651
Summa Kortfristiga skulder		21 304 676	19 972 500

Summa Skulder		52 153 676	52 788 283
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		68 320 244	68 273 741
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 660 631	2 117 085
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 475 806	1 475 806
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 475 806	1 475 806
Erhållen ränta	18 812	92 175
Erlagd ränta	-943 817	-860 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 211 432	2 825 064
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	107 404	-175 412
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	310 877	-34 095
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	418 281	-209 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 629 713	2 615 557
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-114 938	-145 062
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-114 938	-145 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	1 514 775	1 470 495
Likvida medel vid årets början	4 783 221	3 312 726
Likvida medel vid årets slut	6 297 996	4 783 221



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.
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 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 353 980	10 052 468
	Hyror garage och parkeringsplatser	613 454	611 656
	Hyror förbrukningsbaserad	50 535	37 235
	Hyror övrigt	16 274	10 420
	Övriga primära intäkter	18 623	14 736
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 052 866	10 726 515
	Hysesbortfall	-25 007	-22 627
	<i>Summa</i>	-25 007	-22 627
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 027 859	10 703 888
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	24 970
	Övriga sekundära intäkter	17 452	26 586
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 452	51 556
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 800 905	-1 715 325
	Snö och halk-bekämpning	-465	-71 675
	Reparationer	-548 873	-472 610
	Planerat underhåll	-304 422	-149 462
	Försäkringsskador	-244 567	-43 265
	El	-606 397	-587 628
	Uppvärmning	-1 972 339	-1 916 040
	Vatten	-561 946	-457 569
	Sophämtning	-295 830	-268 258
	Fastighetsförsäkring	-228 128	-199 503
	Kabel-TV och bredband	-115 971	-115 391
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-683 840	-646 920
	Övriga driftkostnader	-4 753	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 368 438	-6 643 646

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-68 918	-62 655
	Administrationskostnader	-42 096	-31 684
	Extern revision	-17 850	-19 250
	Konsultkostnader	0	-7 125
	Medlemsavgifter	-44 000	-44 000
	Föreningsverksamhet	-16 893	-12 424
	Övriga förvaltningskostnader	-2 719	-7 285
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-192 476	-184 423
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-152 460	-143 390
	Revisionsarvode	-7 622	-7 205
	Övriga arvoden	-120 111	-112 689
	Sociala avgifter	-66 567	-60 631
	Övriga personalkostnader	-1 200	-10 569
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-347 960	-334 484
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 076 183	-1 076 183
	Avskrivning på markanläggning	-391 629	-391 629
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 994	-7 994
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 475 806	-1 475 806
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	16 731	89 851
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 081	2 324
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 812	92 175

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-998 078	-886 090
	Övriga räntekostnader	-255	-280
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-998 333	-886 370
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<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	6 382 724	6 281 412
	Årets investeringar	0	101 312
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	97 025 073	97 025 073
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 199 443	-32 731 630
	Årets avskrivningar	-1 467 812	-1 467 812
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-35 667 255	-34 199 443
	<i>Utgående redovisat värde</i>	61 357 818	62 825 630
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	137 608 000	130 808 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	437 000	460 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	70 064 000	70 064 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	391 000	358 000
	<i>Summa</i>	208 500 000	201 690 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	79 938	79 938
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	79 938	79 938
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 988	-7 994
	Årets avskrivningar	-7 994	-7 994
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 981	-15 988
	<i>Utgående redovisat värde</i>	55 957	63 950
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	43 750	0
	Årets investeringar	114 938	43 750
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	158 688	43 750
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 279 996	4 765 221
	Övriga fordringar	180 405	161 719
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 460 401	4 926 940
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	18 000	18 000
	<i>Summa Kassa och bank</i>	18 000	18 000

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,67%	2028-09-25	8 804 000	0
Swedbank	2,61%	2028-10-25	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
SBAB ny	3,78%	2027-11-12	2 102 000	1 000 000
SBAB ny	4,24%	2028-03-17	3 000 000	0
			49 869 783	1 000 000

Långfristig del	30 849 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	18 020 783
Kortfristig del	19 020 783
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 102 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,15%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	7 784	13 182
<i>Summa Övriga skulder</i>	7 784	13 182

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	956 461	854 413
Upplupna räntekostnader	96 042	41 526
Övriga upplupna kostnader	572 378	565 712
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 624 881	1 461 651

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-14.

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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Revisorn 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 2025 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, viktiga 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 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-19 kl. 11:28:23



Nils Anders Robert Malm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 12:22:55



Alexandra Nordin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 17:48:13



Alex Welin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 17:28:10



Anders Cederström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:37:51



Marina Back

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 19:07:14



Anna Johannsen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 19:04:22



Gerald Gray Jr

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 18:35:16



Maria Widholm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 19:47:49



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 07:37:50



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-04-19 kl. 19:38:01



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 07:37:38





HSB Certifiering

VERKSAMHETSPLANERING

För bostadsrättsföreningen
HSB brf Persiljan i Örebro
 År 2026 - 2030

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 erbjuder 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

	2026	2027	2028	2029	2030
Avgiftsförändring	5%	5%	5%	2,5%	2,5%

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
2026	Målning av kvartershus inkl. trappräcken, panel och fönster på förråd, skärmväggar på uteplatser, plank på gård 10 och mellan garagen. Samt avbärarräcket på parkeringen mellan gård 8 och 9. Dessutom kommer byte av altan-/ balkongdörrar och fönster att genomföras*.	18 275 000 kr
2027	Byte av hissar samt målning av undersida balkongplattor och golven i soprummen.	2 603 000 kr
2028	Målning av entrédörrar i radhusen och tvåplanshusen, panel och plåt på garagen samt portalerna in till gårdarna. Under året ska även rensning av kanaler i både lägenheter och lokaler samt obligatorisk ventilationskontroll i lokaler genomföras.	1 387 000 kr
2029	Målning av lekutrustning, skärmtak över entréer och balkonger samt garageportar.	648 000 kr
2030	Målning av pergola på gård 8 och vid odlingslotterna mellan gård 8 och 9, dörrar till förråd och undercentraler samt dörrar till vindsförråden, byte av entréparti till kvartersgårdarna och lägenhetsdörrar i punkthusen.	1 235 000 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:

	2026	2027	2028	2029	2030
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

Förteckning över föreningens lån per 2026-02-18:

Långgivare	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	2,61000	0,00	Fast	2028-10-25
9800368; Swedbank	8 804 000,00	2,67000	0,00	Fast	2028-09-25
2136; SBAB	2 102 000,00	3,78000	250 000,00	Fast	2027-11-12
2136; SBAB	3 000 000,00	4,24000	0,00	Fast	2028-03-17

Lån 9800368 hos Swedbank som hade löptid 1 år har 2025-10-24 villkorsändrats. Föregående ränta 2,82%. Lånet har nu löptid 3 år med ny fast ränta 2,61%. Även det andra lånet hos Swedbank som tidigare var två lån hos Stadshypotek och som hade löptid 5 år har villkorsändrats 2025-09-30. Tidigare ränta 0,96% och nu 2,67% och med löptid 3 år.

Amortering

I dagsläget amorterar föreningen 1 000 000 kr (250 000 kr/kvartal) per år på lån 2136 SBAB enligt plan.

Placeringar

Inlåningskonto / placering	2025	2026	2027	2028	2029
Underkonto, Swedbank	0%	0%	0%	0%	0%
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.